



232, Avenue des Moulins
34 184 MONTPELLIER CEDEX 4

Tel : 0 4 67 30 55 33
rambier@rambier.com

Departement	Commune	N°dossier		
HERAULT	POUZOLS	19017		
Adresse du terrain	RUE DES LAUZES			
Lotissement				
" LOU CANAL "				
DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER				

PA10. REGLEMENT

Date: JUIN 2020

 <p>SELAS de Géomètres Experts 134, Rue de Font Caude 34080 MONTPELLIER Tél : 04.67.061.061 - Fax : 04.67.061.062 e-mail : montpellier@dge.ma</p>	<p>ARCHITECTURE SOULAIRAC</p> <p>AVENUE DE LA PISCINE 34800 CLERMONT-L'HERAULT Tél : 04.67.44.83.72 - Mail: archi.soulairac@gmail.com</p>
---	---

SOMMAIRE

ARTICLE 1.	ASSIETTE FONCIÈRE	3
ARTICLE 2.	MORCELLEMENT	3
ARTICLE 3.	OPPOSABILITÉ AU RÈGLEMENT	4
ARTICLE 4.	NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 4.1.	OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES	4
ARTICLE 5.	ACCÈS, VOIRIE ET RESEAUX.....	4
ARTICLE 6.	DIVISION DU SOL.....	4
ARTICLE 6.1.	DIVISION PARCELLAIRE.....	4
ARTICLE 6.2.	MODIFICATION PARCELLAIRE	4
ARTICLE 6.3.	SUBDIVISION DES LOTS	5
ARTICLE 6.4.	REGROUPEMENT DE LOTS	5
ARTICLE 7.	RÈGLES DE CONSTRUCTION	5
ARTICLE 7.1.	PERMIS DE CONSTRUIRE	5
ARTICLE 7.2.	IMPLANTATION ET RECOL DES FUTURES CONSTRUCTIONS	6
A.	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	6
B.	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	6
C.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	7
D.	EMPRISE AU SOL	7
E.	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	7
ARTICLE 7.3.	ASPECT EXTERIEUR	7
ARTICLE 7.4.	POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.....	9
ARTICLE 7.5.	STATIONNEMENT	9
ARTICLE 7.6.	ORDURES MENAGERES	9
ARTICLE 7.7.	GESTION DES EAUX PLUVIALES	9
ARTICLE 7.8.	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	10

DÉPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE DE POUZOLS

"LOU CANAL"

* Règlement *

ARTICLE 1. ASSIETTE FONCIÈRE

Le présent règlement s'applique à un lotissement situé sur la Commune de **POUZOLS**, parcelle cadastrée section **AA n°209 pour une superficie de 5707 m²** en zone UDe du P.L.U. **de la commune de POUZOLS.**

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 : « **LOU CANAL** »

L'opération a pour objet la création d'un lotissement de 12 lots individuels.

Il ne sera construit qu'un seul logement par lot individuel.

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 autorisées

Toutes les constructions à usage d'habitation et de bureaux.

Les lots P10, P11 et P12 seront affectés à la réalisation de logements aidés (la superficie de ces 3 lots est supérieure aux 10% exigé par le P.L.U.).

ARTICLE 5. ACCÈS, VOIRIE ET RESEAUX

Chaque propriétaire de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots.

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

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

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 ainsi que la surface de plancher 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.

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.

Dans un souci d'harmonie et de cohérence des constructions sur l'ensemble de l'opération, toutes les demandes de permis de construire et autres autorisations d'urbanisme devront recevoir l'accord favorable préalable de l'architecte coordonnateur avant de pouvoir être instruites par les services d'urbanisme de la Ville de POUZOLS.

L'architecte coordonnateur est:

Architecture SOULAIRAC

Représentée par M.SOULAIRAC Gérard - Architecte DPLG
AVENUE DE LA PISCINE - 34800 CLERMONT-L'HERAULT
Tél : 04.67.44.83.72 – Mail : archi.soulairac@gmail.com

Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement et aux règles d'urbanisme.

Déroulement de la coordination :

Les dossiers complets sont à transmettre par courrier ou par mail à l'architecte coordonnateur pour étude et délivrance de l'avis (coordonnées ci-dessus), avant tout dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme (Permis, etc.).

En plus du dossier de permis de construire, les plans de chacun des niveaux seront joints. Au souhait de chacun, les éléments préliminaires du projet peuvent être envoyés avant pour échanges / discussions sur le projet.

Une fois le projet reçu, l'architecte coordonnateur transmettra éventuellement des remarques pour évolutions / modifications éventuelles, et/ou un avis favorable au dépôt d'autorisation d'urbanisme.

L'avis favorable est obligatoire avant toute autorisation d'urbanisme délivrée par les services instructeurs, mais ne prévaut pas de ladite instruction.

Coût & paiement de la coordination :

La coordination sera facturée à tout pétitionnaire 583.33 € HT + (TVA : 20%) = 700 € TTC par dossier et payable auprès du Notaire :

Maître NAHME Eric
2 BOULEVARD DE L'ESPLANADE
34150 GIGNAC
Tel : 04.67.57.50.25.

L'avis favorable ne sera délivré qu'après acquittement effectif des honoraires de la coordination, payables par chèque à l'ordre de l'**ARCHITECTURE SOULAIRAC**.

Article 7.2. Implantation et recul des futures constructions

Les règles d'implantation définies ci-après ne s'appliquent qu'aux façades des constructions.

Les casquettes et débords de toiture sont autorisés dans la limite de 0.60 mètre compté horizontalement depuis le nu de la façade.

Toutes les constructions seront implantées selon les critères ci-dessous :

a. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3.00 mètres par rapport à l'alignement de la voie conformément au plan de composition.

Cas particulier :

Piscines et terrasses non couverte : les bassins des piscines et les terrasses non couvertes en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction principale doivent être implantées en retrait minimum de 3.00 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

b. Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les règles d'implantation définies ci-après ne s'appliquent qu'aux façades des constructions.

Les casquettes et débords de toiture sont autorisés dans la limite de 0.60 mètre compté horizontalement depuis le nu de la façade.

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L>H/2$, minimum 3.00m).

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dans le cas suivant et conformément au plan de composition PA4 :

A l'intérieur des opérations d'ensemble, à l'exception des limites d'emprises de l'opération où seules seront autorisées les annexes (abri de jardin...) ne dépassant pas 2.00 m de hauteur mesurée sur la limite séparative et 4.00 m de longueur mesurée sur la limite séparative, la longueur cumulée de l'ensemble des annexes implantées sur une même limite séparative ne pouvant excéder 4.00 mètres.

A défaut s'applique la règle générale de $L>H/2$, minimum 3.00 m.

Cas particulier :

Piscines et terrasses non couverte : les bassins des piscines et les terrasses non couvertes en continuité de la construction principale, dont la hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure ou égale à 0.60 m, doivent respecter un recul minimum de 2.00 m par rapport aux limites séparatives.

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

Non règlementé.

d. Emprise au sol

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions édifiées est limitée à 40% de la superficie totale du secteur (soit 40 % de la superficie de la parcelle AA 209)

e. Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6.50 m à l'égout de la couverture ou au nu de la façade en cas de toiture terrasse et 2 niveaux (R+1).

Article 7.3. Aspect extérieur :

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions générales

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Il devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement par ses couleurs, ses matériaux et son volume.

Dont 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 agglomérés, les briques creuses, etc.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignons, les bâtiments annexes doivent présenter un aspect s'harmonisant avec celui des façades principales.

a. Les façades :

Sont autorisés en façade :

- Les enduits dans les teintes du nuancier communal ; les enduits doivent présenter une granulométrie fine ; les enduits de type « rustique » sont interdits.
- Le bardage en bois naturel.

Les panneaux solaires en façade sont interdits.

Les gardes corps des balcons et terrasses doivent être de forme simple (interdiction des balustres, volutes, grilles dites andalouses).

b. Les toitures :

Sont autorisés :

-Les toitures en tuile canal ou similaire, d'une pente maximum de 30% au-dessus de l'horizontale. Lorsque les bâtiments sont mitoyens (constructions jumelées ou groupées), les pentes de toitures doivent être identiques.

-Les toits terrasses.

Les débords de toitures sont autorisés s'ils sont réalisés dans la continuité de la toiture.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :

- S'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ; les rives, les solins et les bords de toit seront en tuile.
- S'agissant de toitures terrasses, d'être masqués en vue rapprochée depuis l'espace public, par un acrotère de hauteur suffisante.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont également autorisés en brise-soleil ou verrière.

c. Les menuiseries :

Sont autorisées les menuiseries bois, aluminium laqué ou PVC dont les teintes devront s'intégrer harmonieusement à la façade et à l'environnement.

d. Les clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1.60m.

Le long du canal de Gignac, les clôtures seront constituées d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur de 1.00m et doublé d'une haie végétale, elles seront réalisées par l'aménageur.

Le long de la Rue des Lauzes, les clôtures seront constituées d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur de 1.00m et doublées d'une haie végétale basse d'essence méditerranéenne, elles seront réalisées par l'aménageur.

Le long de la voirie interne du lotissement, les clôtures seront constituées d'un mur en agglos d'une hauteur de 0.40 m, enduit des 2 cotés, et surmontées d'un grillage à maille rigide d'une hauteur de 1.00 m, elles seront réalisées par l'aménageur.

En limite séparative et fonds des lots 7, 8 et 9, les clôtures seront constituées d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur de 1.60m et doublées d'une haie végétale, elles seront réalisées par les acquéreurs des lots.

Les canisses et masques plastiques, fausses haies sont strictement interdits.

Entre la noue et les lots 9, P10, P11 et P12, les clôtures seront constituées d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur de 1.60m elles seront réalisées par l'aménageur.

Entre la noue et la Rue des Lauzes, une barrière bois servant de garde-corps sera réalisée par l'aménageur.

Autour du bassin, le long de la Rue des Lauzes et de la voirie du lotissement, une barrière bois servant de garde-corps sera réalisée par l'aménageur, au niveau de la rampe d'accès du bassin cette barrière sera amovible.

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs...

La pose d'équipements de production ou de régulation thermique, de paraboles et d'antennes sur la façade s'ouvrant sur la rue ou l'espace public est interdite.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent être regroupés dans un coffret encastré en façade ou dans le muret de clôture et traité en harmonie avec elles.

Article 7.4. Possibilité maximale d'occupation du sol

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

Article 7.5. Stationnement

Il est exigé au minimum **2 places pour les lots individuels** sur le domaine privé.

- Ces places seront non closes, ouvertes sur la voie et formeront l'accès à la parcelle, ces places auront une emprise minimale de 2.50 m x 5,00 m et seront réalisées par les acquéreurs des lots.
- pour l'ensemble du lotissement les lots auront 2 places de stationnement ouvertes sur la voirie, à l'exception du lot 3 dont la façade sur voie ne permet pas l'implantation de 2 places de stationnement ouvertes sur la voie, pour ce lot la deuxième place sera réalisée soit sur la parcelle, soit dans le garage.

De plus 6 places de stationnements publics seront réalisées à l'intérieur de l'opération.

Article 7.6. Ordures ménagères

Le ramassage des ordures ménagères se fera depuis l'aire de présentation des bacs qui sera créé à l'entrée du lotissement et qui sera accessible depuis la Rue des LAUZES, les containers individuels seront sortis les jours de ramassage conformément aux prescriptions de la Communauté de commune de la vallée de l'Hérault.

Article 7.7. Gestion des Eaux Pluviales

Les eaux de ruissellement seront recueillies par des grilles jusqu'au bassin de rétention qui sera réalisé dans l'emprise de l'opération.

L'exutoire du bassin de rétention se fera dans le réseau existant situé sur la Rue des LAUZES.

Article 7.8. Espaces libres et Plantations

La part minimale des espaces non imperméabilisés et plantés est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

Prescriptions particulières :

Les essences proposées sont en cohérence avec le caractère du site. Le choix des végétaux doit être à la fois esthétique et phyto-technique : besoins en eau réduits, résistance au fort ensoleillement, entretien limité, résistance aux maladies.

Le choix intégrera également le développement de la plante en cohérence avec l'espace qui lui est dédié.

La végétation sera choisie en cohérence avec le caractère du site. Le choix des végétaux doit être esthétique mais surtout adapté à notre climat : besoins en eau réduits, résistance au fort ensoleillement au gel et au vent. Les végétaux doivent résister aux maladies et être d'un entretien réduit. Le développement des arbres et plantes est à prévoir en cohérence avec l'espace qui leur est imparti.

Arbres :

Il est imposé par parcelle la plantation d'un arbre de haute pour 50 m² d'espace libre selon la palette ci-dessous. Hauteur minimale de plantation 2,00/2,50 m force minimale 16/18.



Chêne vert
(*Quercus ilex*)



Amandier
(*Prunus amygdalus*)



Cerisier à fleurs ou commun
(*Prunus serrulata*)



Lilas des Indes
(*Lagerstroemia indica*)

Olivier commun
(*Olea europaea*)

Arbre de Judée
(*Cercis siliquastrum*)

Arbustes hauts :

Les haies sont obligatoires le long de l'ensemble des clôtures donnant sur les voies publiques avec une hauteur maximale de 1,60 m. Elles seront composées de 3 essences minimum, les haies mono-spécifiques sont interdites.

Pour les haies séparatives ou massifs, les essences devront être choisies parmi les suivantes :



Laurier tin
(*Viburnum tinus*)



Pistachier
(*Pistacia lentiscus*)



Arbousier
(*Arbutus unedo*)



Laurier commun
(*Laurus nobilis*)



Filaire à feuille étroite
(*Phillyrea angustifolia*)



Myrte commune
(*Myrtus communis*)



Osmanthe à feuilles de houx
(*Osmanthus fragrans*)



Pittosporum
(*Pittosporum tobira*)

Les grimpants à feuille caduque sont autorisés.

Fait à Montpellier, le 20 Mai 2020

TABLEAU DES SURFACES

Lots	Surfaces en m ²	Surfaces Plancher en m ²
1	334	200
2	340	200
3	458	200
4	318	200
5	320	200
6	332	200
7	443	200
8	368	200
9	538	200
P10	276	150
P11	226	150
P12	300	150
Total	4 253	2 250