

DÉPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE DE CAZOULS LES BEZIERS

Lotissement « Combarnaud »
PA 10

REGLEMENT DU LOTISSEMENT



Maître d'ouvrage

S.A.S. COMBARNAUD
18 avenue de la Voie Domitienne
34 500 Béziers

Bureau d'études

BEI INFRASTRUCTURES
La Courondelle
58 allée John Boland
34 500 Béziers



Architecte

STEPHANIE MACIA-GALTIER
Architecte DPLG – Urbaniste
10 Place Ferrer
34 310 CAPESTANG
Tél : 04 99 43 79 12



Préambule :

Le présent règlement de lotissement s'adresse aux acquéreurs des lots.
Il a pour objectif de préciser les règles de constructibilité en complément du PLU.

Il s'applique à tous les lots du lotissement.

Les prescriptions données ci-après constituent une ligne directrice commune à partir de laquelle chaque acquéreur pourra développer son propre projet, c'est un aide-mémoire graphique visant à faciliter la compréhension des différents points du règlement, mettant en évidence :

- Ce qui est obligatoire : Imposé
- Ce qui est interdit.
- Ce qui est conseillé ou autorisé.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1 : Objet et champ d'application du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé, tel qu'il figure au plan de composition (PA4 – Plan de composition).

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme définies dans le PLU.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, ou de reventes ou locations successives.

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation, doit être obtenue préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

ARTICLE 1.2 : Assiette Foncière

L'ensemble des terrains lotis se situe sur la commune de Cazouls-lès-Béziers, au croisement du chemin de Lagasse et de la voie communale n°10.

Il fait partie de la zone AU1 du PLU. Les parcelles cadastrées emprise du projet sont les suivantes :

Référence	Surface Totale	Surface Intégrée dans l'opération
D 1653	4 011 m ²	4 011 m ²
D 1025	9 365 m ²	9 365 m ²
D 1027	11 635 m ²	6 708 m ²
D 1028	7 965 m ²	5 686 m ²
	Surface totale :	25 770 m²

ARTICLE 1.3 - Morcellement

Le lotissement prend le nom de « Combarnaud » et sera composé de **37 lots réservés à la construction d'habitations individuelles et un macro-lot réservé à du logement social**.
La ventilation foncière du projet aura les caractéristiques suivantes¹ :



ARTICLE 1.4 - Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

ARTICLE 1.5 – Division parcellaire

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement selon le morcellement indiqué à l'article 1.3 ci-dessus est définie au plan de masse annexé qui indique :

- Le numéro d'ordre et la surface de chaque lot
- La surface et la nature des terrains à usage communs

La surface des espaces communs et des lots créés ne sont définitives qu'après exécution des travaux d'aménagement et piquetage des lots par le géomètre expert.

¹ Les superficies sont données à titre indicatif et ne seront définitives qu'après bornage et document d'arpentage réalisés par le géomètre de l'opération – Voir tableau des surfaces page 22.

ARTICLE 1.7 – Permis de construire

L'autorisation de 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 les constructions conformes aux prescriptions du PLU et du présent règlement qui le précise.

Les règles d'urbanisme et de construction applicables à cette demande seront celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.

Si ces règles sont plus restrictives elles primeront sur les dispositions du présent règlement.

Si ces règles sont moins restrictives, elles seront primées par les dispositions les plus rigoureuses du présent règlement à moins que ces dernières ne soient modifiées avec l'octroi de l'autorisation de construire prévu en la matière.

CHAPITRE II - REGLES D'URBANISME

Ce lotissement est situé en zone AU1 du PLU de Cazouls-lès-Béziers.

NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2.1 - Occupation ou utilisation du sol interdites :

RAPPEL DU PLU

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteurs AU, AU1 et AU2 :

Seront interdites les occupations ou utilisations du sol, autres que :

- les opérations d'aménagement d'ensemble intégrant 20% de logements sociaux,
- les constructions ou extensions liées à ces dernières à usage :
 - d'habitation : les extensions liées à ces dernières sont limitée à hauteur de 30% de la SHON existante (non comprises les habitations légères et mobiles non permanentes : mobil-home, caravane, etc.),
 - des services publics ou d'intérêt collectif (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée),

Sont notamment interdites :

- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières,
- les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux,
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- les casses automobiles,
- les installations de stockage et de traitement des déchets,
- l'ouverture et l'exploitation de 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 la zone,
- les infrastructures liées au photovoltaïque (champs, panneaux au sol, etc.), sauf dispositifs particuliers dans un but d'utilisation domestique en toiture.

Pas de prescription complémentaire

ARTICLE 2.2 - Occupation ou utilisation du sol autorisées :

RAPPEL DU PLU

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En secteurs AU, AU1 et AU2 :

Seront notamment admises sous conditions :

- les aménagements ou extensions modérées nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes à la date du PLU (bureaux, services, commerces...),
- les installations classées soumises à déclaration unquement :
 - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-service sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnements, etc.
 - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

- les piscines traditionnelles ou hors sol et les abris de jardins démontables ou en dur, sous réserve des préconisations de l'article 7,
- les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone,
- les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, poste de refoulement,...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,
- les locaux à poubelles,

Tous les lots sont réservés à la création d'habitation à raison d'une construction par lot.

Certaines professions libérales sont admises, sous réserve de compatibilité avec l'environnement immédiat.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2.3 - Accès et Voirie

1. Accès et voiries

RAPPEL DU PLU

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS en annexes.

Pour tout aménagement d'accès et de voirie, le document de référence sera le plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics approuvé en novembre 2008.

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et les voies vertes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

Toutes les occupations du sol et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales désignées sur les plans.

Les parcelles seront desservies par les voies mises en place par l'aménageur.

Chaque acquéreur doit respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de composition (PA4 – Plan de composition) et au plan de vente du lot.

Les voiries et les cheminements piétons sont mis en place par l'aménageur, conformément au programme des travaux (PA8 – Programme des travaux). L'aménagement inclus la création de 37 places de stationnement public, dont une place réservée aux personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement visiteurs du macro-lot seront implantées dans l'emprise du macro-lot.

ARTICLE 2.4 - Desserte par les réseaux

RAPPEL DU PLU

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

Concernant les réseaux de distribution :

Conformément à l'art. R1321-57 du code de la santé publique, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. ».

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée. Cela concerne essentiellement les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles.

RAPPEL DU PLU

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

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 permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par l'aménageur, conformément au programme des travaux (PA8 – Plans et Programme des travaux).

ARTICLE 2.5 - Caractéristiques des terrains (forme et superficie)

RAPPEL DU PLU

Pas de prescriptions

La division parcellaire est définie au plan de composition (PA4 – Plan de composition).

La surface des lots est donnée à titre indicatif à la fin du présent règlement. Elle sera fixée ensuite par le plan de vente, d'une manière définitive. Ce plan de vente devra être joint à toute demande d'autorisation de construire.

ARTICLE 2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies et emprises privées ouvertes au public

RAPPEL DU PLU

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des bâtiments :

En secteur AU, AU 1 et AU2 :

L'implantation des constructions se fera soit à l'alignement, soit à 5m par rapport à ce dernier.

Des garages pourront être implantés en limite de propriété, à condition d'offrir la surface de stationnement autorisée ou d'être accompagnés d'une aire de stationnement extérieure suffisante.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de logements collectifs et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de composition (PA4 – Plan de composition), puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

Le long des voiries internes, les constructions seront réalisées en respectant un alignement de 5,00 mètres selon le plan de composition.

Les débords de balcon ne sont pas autorisés dans la bande inconstructible

ARTICLE 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

RAPPEL DU PLU

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des bâtiments :

En secteur AU, AU 1 et AU 2 :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction ($D \geq H/2$) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les bâtiments ou parties de bâtiments annexes, à condition que celles-ci n'excèdent pas 4,00 mètres de hauteur totale
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.
- les abris (de piscine et de jardins) pourront être implantés en limites séparatives à condition que la construction respecte l'intégration dans le site et que l'évacuation des eaux pluviales se fasse sur la parcelle.

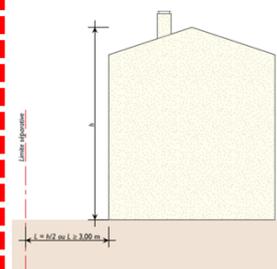


Schéma prescriptif : principe de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de composition (PA4 – Plan de composition) puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

Le long des limites séparatives, le recul minimal est de 3 mètres en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$).

Une implantation en limite séparative est imposée pour les lots 17 à 27 inclus.

ARTICLE 2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

RAPPEL DU PLU

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

Non réglementé.

Les locaux techniques en limite sont interdits en dehors des espaces constructibles.

Ils seront intégrés au bâti principal.

Les barbecues peuvent être construits en limite séparative en respectant une hauteur maximale de 2.50 m par rapport au terrain naturel.

Les barbecues en limites avec le Domaine Public sont interdits.

ARTICLE 2.9- Implantation des constructions et des piscines

RAPPEL DU PLU

Construction de piscines :

En secteur AU, AU 1 et AU 2 :

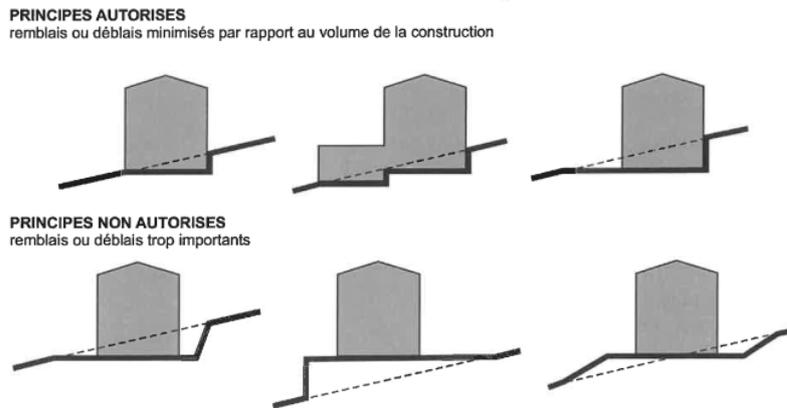
La construction de piscines est autorisée. Le bassin sera implanté en respectant un recul d'1m par rapport à l'alignement.

Construction de piscines :

En secteur AU, AU 1 et AU 2 :

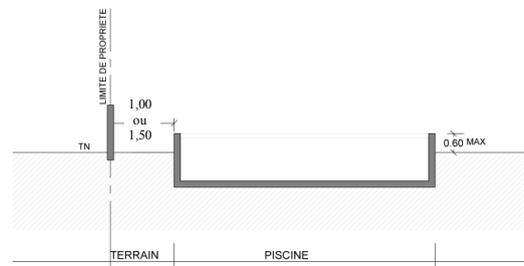
Les piscines pourront être implantées avec un retrait minimum d'1m par rapport aux limites séparatives.

Les habitations devront s'insérer au mieux au sein du terrain naturel



Les piscines pourront être implantées à 0,60 cm maximum au-dessus du terrain naturel.

Cas des terrains plats :



ARTICLE 2.10 - Hauteur maximale des constructions

RAPPEL DU PLU

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage selon le type de constructions, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale

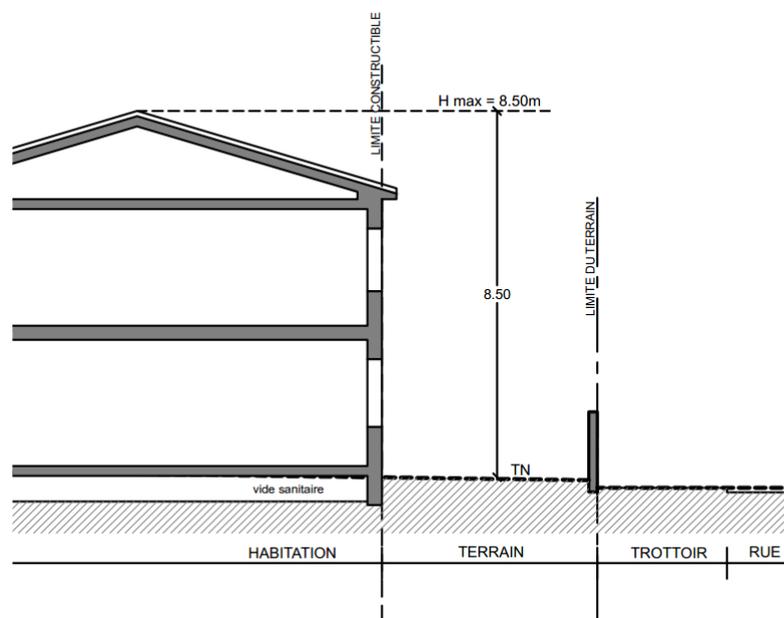
En secteur AU, AU1 et AU2 :

- ♦ Habitat collectif : 10m de hauteur à l'égout des toitures (R+2 = 3 niveaux),
- ♦ Habitat individuel et groupé : 9m de hauteur au faîtage (R+1 = 2 niveaux).

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage selon le type de constructions, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les acquéreurs devront respecter les hauteurs suivantes : maximum 8.50 mètres de hauteur au faîtage pour les parties autorisées en R+1 et 4,50 mètres maximum au faîtage pour les constructions en rez de chaussée (y compris pour les constructions réalisées en limites séparatives lorsqu'elles sont autorisées).

Principe du respect de la Hauteur :



ARTICLE 2.11 – Espace libre et Emprise au sol

RAPPEL DU PLU

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteurs AU, AU1 et AU2 :

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Le choix d'essences locales est toujours préférable à des espèces exotiques. Les projets de plantations doivent apparaître sur les plans de masse des dossiers de demande de permis de construire.

Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 places.

Pas de prescriptions complémentaires.

ARTICLE 2.12 - Stationnement des véhicules

RAPPEL DU PLU

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

En secteurs AU, AU 1 et AU2 :

Pour les constructions à usage d'habitats collectifs et groupés, il est exigé :

- . au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- . au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- . la création de local à vélo (uniquement pour l'habitat collectif),
- . au moins une place visiteur pour 5 logements (uniquement pour l'habitat collectif),
- . la création d'un local à poubelle (uniquement pour l'habitat collectif).

Pour les constructions à usage d'habitations individuelles, il est exigé :

- . au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les autres constructions et établissements, les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire devront être aménagées.

Chaque acquéreur devra aménager, sur l'emprise de son lot, un emplacement privatif non clos.

Pour les lots avec accès direct sur la voie, cet emplacement aura une largeur de 6,00 m et une longueur de 5,00 m.

Pour les lots avec accès en pipe, cet emplacement aura une largeur de 3,00 m et une longueur de 10,00 m : les places de stationnements seront positionnées en enfilade.

Pour tous les lots, ces emplacements sont figés.

Les emplacements ouverts sur voie devront être réalisés selon les schémas suivants :

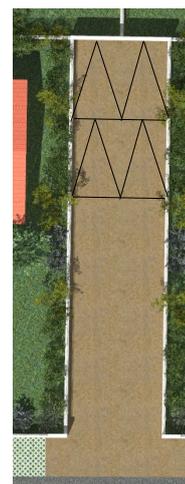
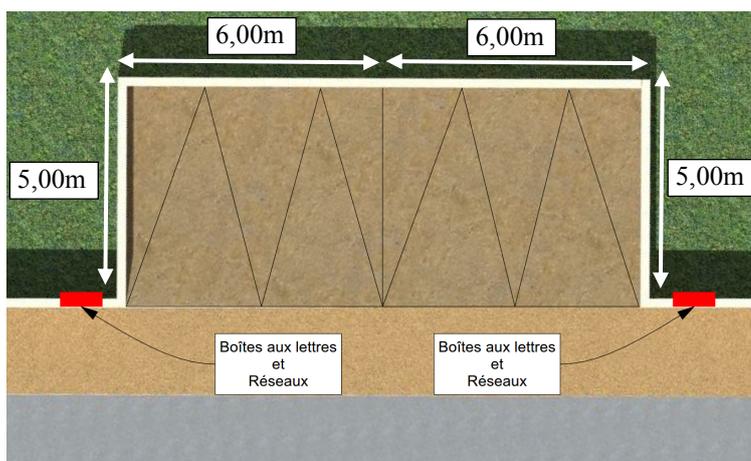
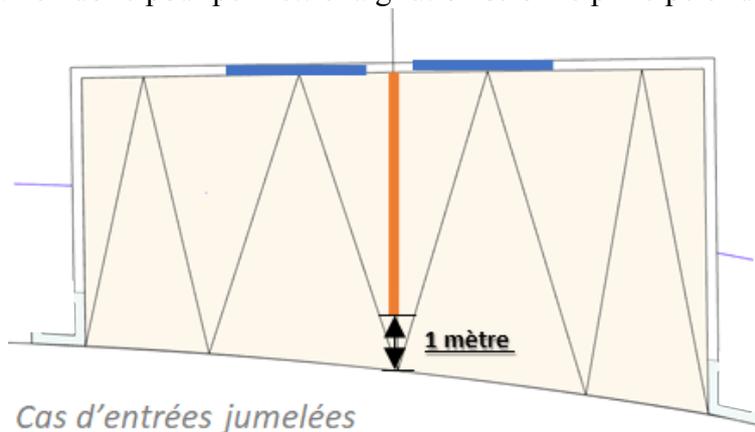


Schéma de principe pour les stationnements privatifs

accolés avec accès sur la voie pour le schéma de gauche, et en enfilade pour le schéma de droite

Lorsque les places de stationnement de 2 lots sont contiguës, la réalisation d'une clôture en limite séparative n'est pas obligatoire et, s'il devait y en avoir une elle devra être réalisée en recul de 1 mètre par rapport au Domaine Public pour permettre la giration selon le principe ci-dessous :



Les emplacements de stationnements privés non clos devront être réalisés en béton balayé de couleur claire. Leur nivellement devra être réglé sur celui du domaine public et ne pourra présenter aucun ressaut supérieur à 2cm.

Aucune construction de rampe d'accès ne sera tolérée avec emprise sur la voirie. Si la déclivité du terrain devait induire la création d'une rampe pour assurer l'accès à la propriété privée, celle-ci devra entièrement être réalisée à l'intérieur de la propriété privée. Dans le cas où de tels aménagements de rampe seraient réalisés avec emprise sur la voirie, ceux-ci devraient être détruits avant l'incorporation au domaine public communal des voies et de leurs équipements.

Les boîtes aux lettres devront être positionnées selon le principe décliné ci-avant.

Le stockage des conteneurs individuels pour les ordures ménagères se fera sur le lot également. Il est interdit de stocker les conteneurs individuels sur le Domaine public. La dotation classique d'un logement individuel est d'un container de 120 litres pour les déchets ménagers (ajustables en fonction de la composition du foyer), un container de 180 litres pour les emballages ménagers et un container et 120 litres pour le verre.

Pour information, l'emprise au sol d'un bac individuel de 120 litres est de 0,27m² et l'emprise au sol d'un bac individuel de 180 litres est de 0,35m², soit **au total 1m²**. Le nettoyage des aires de stockage individuelles est à la charge des riverains.

Cette disposition vise à éviter la prolifération des containers sur le trottoir en les rendant impraticables.

ARTICLE 2.13 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

RAPPEL DU PLU

ARTICLE AU 11 – ASPECTS EXTERIEURS

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

En particulier toute opération devra être réalisée avec une recherche d'homogénéité en matière d'alignement de bâtiments, de clôtures et de plantations, notamment sur la façade de la RD 14 et sur les dessertes principales des futures opérations d'aménagement d'ensemble.

> Volumes :

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates sera évitée.

Les prescriptions du PLU sont rappelées dans chacune des rubriques déclinées ci-après.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

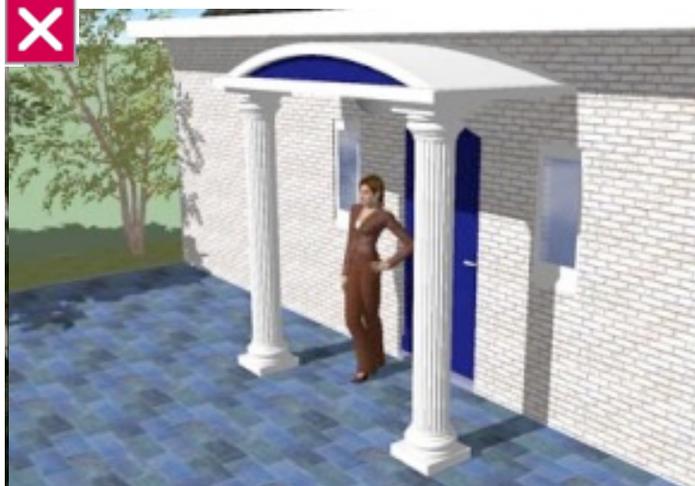
Afin de garantir un caractère d'ensemble, les constructions et les annexes devront respecter les prescriptions suivantes :

1. Volumes :

Les constructions seront composées de volumes simples.

Le nombre de volumes et leur assemblage sera, lui aussi, simple et orthogonal, sauf si la forme de la parcelle ou une solution d'architecture contemporaine le justifie.

Il est obligatoire de concevoir les espaces extérieurs couverts tels l'entrée, la terrasse, ... en cohérence avec la volumétrie générale du bâtiment.



Les abris jardins sont autorisés dans la limite constructible.

Ils seront préférentiellement intégrés à l'habitation principale et réalisés en continuité.

Si elles sont maçonnées, les faces extérieures de ces abris seront enduites de la même couleur que le bâti principal.

S'ils ne sont pas accolés à l'habitation, ces abris seront le plus simple possible. Le bois est autorisé mais les imitations de style impropre au lieu sont interdites (chalet suédois, maison de poupées...).



2. Toitures :

RAPPEL DU PLU

➤ **Toitures :**

Les toitures seront en tuile canal ou similaire, de teinte claire. Leur pente sera comprise entre 30 et 33%.

Les pentes et versants des toitures devront respecter ceux des constructions avoisinantes, le versant principal des toitures sera de préférence disposé parallèlement à la voie publique.

Les toitures-terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordement entre toitures en pente, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Le versant principal des toitures sera disposé parallèlement à la voie publique. Leur pente sera comprise entre 30 et 33%.

Un rang de génoise (deux au maximum) devra être réalisé et les chéneaux seront obligatoires.

Les toitures seront en tuile canal de courant et de couvert ou similaire, de teinte claire.

Elles peuvent être panachées mais non flammées.



Claires



Panachées



Flammées

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique ou de climatisation ne seront pas visibles depuis la voie publique.

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis la voie publique.

Les panneaux photovoltaïques seront autorisés en toiture à condition qu'ils soient réalisés dans le pan de toiture et non pas en surplomb.

Dans le cas des toits-terrasses, ils devront être masqués par l'acrotère.

Les souches de cheminées ainsi que les descentes d'eaux pluviales devront être portées aux plans de façade.

3. Façades

RAPPEL DU PLU

➤ **Couleurs :**

Les façades des bâtiments recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs vives ne sont autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux.

Toutes les façades seront traitées avec le même soin.

Les enduits devront être grattés fin ou talochés ; à l'exclusion de tout autre type d'enduit.

Les couleurs utilisées seront de préférences des teintes claires, et dans les gammes de couleur observées sur le paysage alentour : pierre, ocre clair, grège... Pas de couleurs vives.

Les façades bardées de bois sont interdites sauf dans le cas d'une architecture contemporaine et si l'utilisation du bardage participe de l'architecture générale du bâti.

Dans ce cas, le bois sera naturel ou vernis. En aucun cas peint.

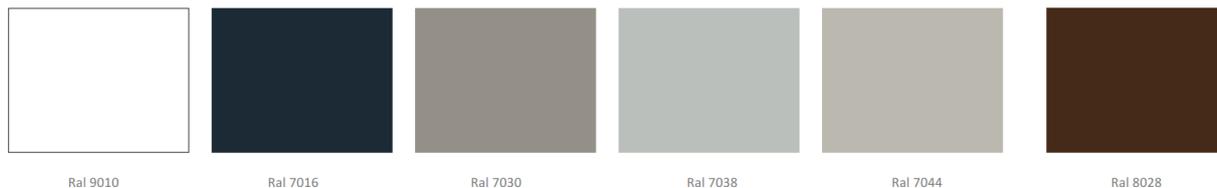
4. Menuiseries et volets :

RAPPEL DU PLU

Pas de prescriptions

TOUTES LES OUVERTURES SERONT REALISEES AVEC DES LINTEAUX DROITS

Les menuiseries et les volets seront soit en bois naturel ou peint, en aluminium ou en PVC dans des teintes de la gamme de couleurs proposées :

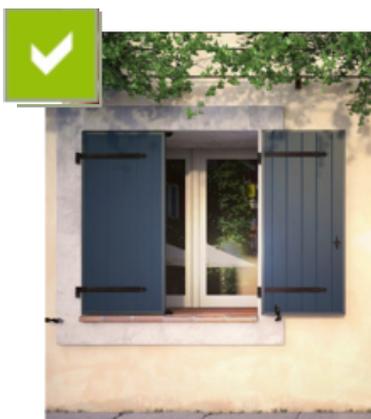


Sont autorisés :

- Les volets roulants assortis aux couleurs des menuiseries. Les coffres des volets ne pourront pas être posés en apparent en façade ni apparents en sous face de linteaux.
- Les volets à lames empilables et orientables de couleur blanche ou assortis à la couleur des menuiseries.
- Les volets battants pleins à lames croisées, obligatoirement peints en blanc ou assorties à la couleur des menuiseries.
- Les volets coulissants
- Les stores textiles dans la gamme des couleurs proposées

Sont interdits :

- Les volets avec écharpes en Z.
- *Les volets à rabat en PVC.



5. Les portails, portails et portillons

Le portail de garage sera en tôle d'acier, aluminium ou PVC de couleur blanche ou grise en harmonie avec les menuiseries, pleins, sans oculus, rainures horizontales.

Les couleurs vives sont interdites.

Le portail en clôture aura une hauteur de 1.60 m. Il sera obligatoirement blanc à rainures horizontales.

Le portillon, s'il y en a, pourra être réalisé dans l'encoche prévue pour le stationnement des véhicules ; en aucun cas directement sur la voie publique. Il sera blanc, aura une hauteur de 1.60 m et pourra être plein.

6. Climatiseurs et antennes / Eoliennes / Panneaux Photovoltaïques :

RAPPEL DU PLU

Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique ou de climatisation ne seront pas visibles depuis la voie publique.
Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis la voie publique.
Les panneaux photovoltaïques seront autorisés en toiture.

Les compresseurs de climatisation ne pourront se trouver à moins de 3 mètres de la limite séparative et seront cachés par un dispositif architectural ou dissimulés par une grille ou un coffre.

L'implantation des climatiseurs sur les balcons ou les façades est interdite.

Ils devront être réalisés au niveau du Rez-de-Chaussée et ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Exemple de coffre pour climatiseurs :



Pose interdite :



7. Éléments d'agrément et bioclimatiques :

Les terrasses et balcons aux étages sont interdits, seules les loggias ou balcons intégrés à la volumétrie de la bâtisse sont autorisées.



Les pergolas

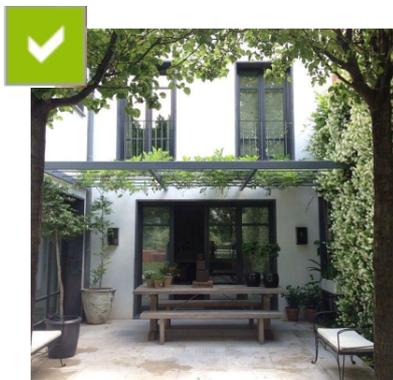
Les systèmes de protection solaire sont fortement recommandés, ils seront intégrés dès la conception au bâti.

Ils seront soit bâtis, soit rapportés en superstructure.

Les protections solaires sont nécessaires en été, horizontales, elles protègent du soleil de midi, verticales, elles protègent du soleil rasant.

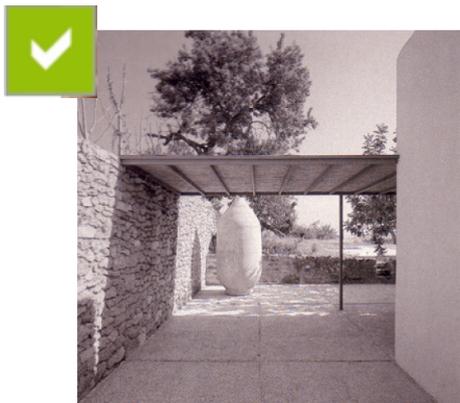
Les pergolas légères seront réalisées en métal couleur blanc ou gris assorties aux menuiseries et de préférence couvertes de végétation, de toiles tendues de couleur blanche ou claire, d'éléments en bois ou en métal.

Les pergolas pourront être également couvertes par des occultants naturels (canisses, brandes de bruyère, osiers...).



Les pergolas sont interdites sur les places de stationnement réalisées dans l'encoche prévue à l'entrée de la parcelle.

Cependant les pergolas couvrant les places de stationnement au sein de la parcelle et au-delà de l'encoche prévue à cet effet ne pourront couvrir qu'une seule place de stationnement



Exemple de stationnement couvert par une pergola.

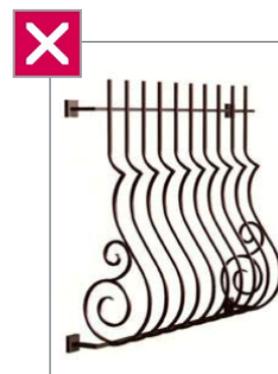
Essences conseillées pour les Pergolas: Jasmin, Clématite, Chèvrefeuille



Les éléments de grilles, les garde-corps

Les grilles seront de facture simple à barreaux verticaux ou horizontaux non torsadés traités en ferronnerie.

Les gardes corps seront en verre et/ou en métal. Le barreaudage sera horizontal ou vertical composé de tube ou de fer plat de petite section. Une conception de barreaudage légèrement incliné sera tolérée. Les volutes sont proscrites. Les éléments en bois, ciment moulés et sculptés sont interdits.



8. Espaces libres et plantations :

RAPPEL DU PLU

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteurs AU, AU1 et AU2 :

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Le choix d'essences locales est toujours préférable à des espèces exotiques. Les projets de plantations doivent apparaître sur les plans de masse des dossiers de demande de permis de construire.

Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 places.

Deux (2) arbres de tige moyenne devront être plantés sur chaque parcelle et devront apparaître sur le permis de construire.

Le choix des végétaux doit être avant tout phyto-technique, faible consommation en eau, résistance aux conditions climatiques locales, capacité à fournir ombre et fraîcheur en été et à laisser passer le soleil en hiver et son entretien.

Les essences conseillées pour les arbres sont les suivantes * :

Essences conseillées - Garrigues :

Pin d'Alep, Micocoulier, Chêne vert, Erable de Montpellier, Arbre de Judée mais aussi Chêne blanc et pubescent, Murier blanc, Amandier, Jujubier, Laurier sauce, Chêne liège



Essences conseillées - Plaine :

Tilleuls à feuilles en cœur, Poirier pyramidal, Frêne à fleurs, Savonnier, Erable champêtre mais aussi Chêne sessile et pédonculé, Noisetier de Byzance, Média azedarach, Sophora japonica, Albizia, Magnolia grandiflora, Caroubier



Les essences conseillées pour les arbustes sont les suivantes * :

Essences conseillées - Plaine :

Lilas, Arbres à perruque, Caesalpinia, Althéa, Rosier de Chine, Abelia mais aussi Germandrée, Caryopteris x clandonensis, Jasmin Mesnyl, Spirea Anthony Waterer, Millerpertuis arbustif, Seringat et Kokwitzia amabilis



Essences conseillées - Garrigues :

Grenadier à fleurs, Buplèvre, Baguenaudier, Laurier tin, Ciste, Sauge de Jérusalem mais aussi Pistachier et filaire, Leucophyllum frutescens, Coronille, Artemisia arborescent ou malvastroide, Nerprun alaterne, Luzerne arborescente, Buis



Les essences conseillées pour les Vivaces sont les suivantes * :

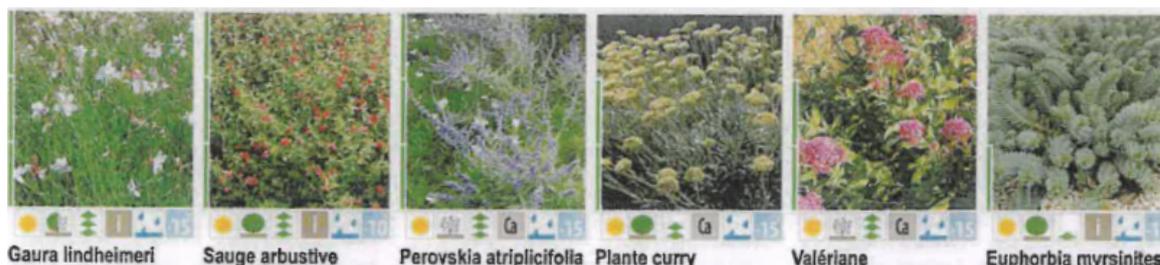
Essences conseillées -Plaine :

Penstemon barbatus, Giroflée vivace, Jacobinia suberecta, Lobelia laxiflora, Achillée millefeuille, Géranium sanguin mais aussi Othonopsis cheirifolia, Sauge officinale, Euryops pectinatus, Aster novea angliae, Bulbine et Agapanthe, Iris, Acanthe



Essences conseillées - Garrigues :

Gaura lindheimeri, Sauge arbustive, Perovskia atriplicifolia, Plante curry, Valériane, Euphorbia myrsinites mais aussi Armoise arborescens, Lavandes et romarins, Verveine de Buenos Aires, Teucrium, x lucidrys, Scabieuse de Crête, Erysimum Bowles Mauve, Sauge greggii x microphylla



Elles devront largement agrémenter chaque parcelle et être réalisées sur toutes les limites séparatives.

* Référence : Mini-guide « Quels végétaux pour le Languedoc Roussillon ? » CAUE LR

9. Clôtures :

RAPPEL DU PLU

En secteurs AU et AU1 :

- les clôtures en bordure des voies publiques seront constituées :
 - par un mur bahut de 1 m enduit dans le même ton que la construction principale ; ce mur pourra être surmonté d'un grillage rigide ou grille ouvragée et doublée d'une haie végétale ; la hauteur totale de l'ensemble n'excèdera pas 1,80 m.
- les clôtures en limites séparatives seront constituées :
 - soit d'un muret ne dépassant pas 0,60 m, surmonté d'un grillage rigide et doublé d'une haie végétale,
 - soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ; la hauteur totale (mur + grillage) ne devra pas dépasser 1,80 m.
- les clôtures en limite avec la zone Agricole
Les clôtures seront constituées d'une haie végétale doublée d'un grillage. Une plantation d'arbres de haute tige sera obligatoire.

Les clôtures seront composées :

- En limite de voirie : d'un muret enduit, finition talochée ou gratté fin, identique à la façade, d'une hauteur de 1,00m maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 0,80m pour une hauteur totale d'1,80m maximum.
- En limite séparative, d'un muret enduit, finition talochée ou gratté fin, identique à la façade, d'une hauteur de 0,60m maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 1,20m pour une hauteur totale d'1,80m maximum

Les stationnements privatifs seront clôturés par des murs pleins enduits d'une hauteur d'1,80m (voir paragraphe 2.12).

Sur les emplacements pour les coffrets techniques, des murs pleins enduits, d'une hauteur d'1,80m maximum et d'une largeur d'environ 1,00m seront construits autour des coffrets. Pour l'harmonie des clôtures le long des voies publiques, sur les angles de clôtures, des murs identiques aux murs techniques seront construits.



Illustration du principe des clôtures et des murs pleins aux angles

Toutes les clôtures devront être doublées d'une haie végétale composée d'au moins 3 essences méditerranéennes.

Les éléments d'occultation type canisse, voile plastique opaque ou semi opaque et les panneaux de bois sont interdits.

10. Gestion des eaux pluviales :

RAPPEL DU PLU

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

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 permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Pas de prescriptions complémentaires.

CHAPITRE III - MODIFICATIONS

ARTICLE 3.1 - Modification des documents

Les superficies indiquées au plan de masse sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

Il n'est autorisé qu'un logement par lot.

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par les articles L.442.10 ou L. 442.11 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3.2 - Réunions de lots

Le regroupement des 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 du lotissement.

Les zones constructibles définies au sein de chaque lot et portées sur le plan de masse subsistent, mais les zones non aedificandi liés à la limite séparative commune aux deux lots regroupés disparaissent pour permettre la réunion des 2 zones constructibles initiales.

Le retrait entre les deux constructions voisines prévu au plan de composition (PA4 – Plan de composition) ne s'applique pas sur les lots réunis en un seul.

Le retrait de construction par rapport à la limite périmétrique de l'opération prévu au plan de composition (PA4 – Plan de composition) s'applique lors de la réunion d'un lot à une parcelle mitoyenne.

ARTICLE 3.3 - Subdivision de lot

Toute subdivision est interdite, sauf dans le cas d'un rattachement à un lot voisin, d'un permis de construire valant division parcellaire ou d'un règlement de copropriété, et dans le cadre d'une étude architecturale soignée.

ARTICLE 3.4 - Jonction de lot

Le regroupement de deux lots, par voie de suppression de leurs unités foncières et de création d'un lot unique pourra être envisagé sans modification de l'autorisation de lotissement.

Tableau des surfaces (à titre indicatif)
Lotissement « Combarnaud »
Commune de Cazouls-lès-Béziers

N° Lot	Surface du lot	Surface de Plancher autorisée
1	498 m ²	200 m ²
2	678 m ²	200 m ²
3	382 m ²	180 m ²
4	367 m ²	180 m ²
5	530 m ²	200 m ²
6	397 m ²	180 m ²
7	364 m ²	180 m ²
8	359 m ²	150 m ²
9	381 m ²	180 m ²
10	368 m ²	180 m ²
11	359 m ²	150 m ²
12	342 m ²	150 m ²
13	337 m ²	150 m ²
14	389 m ²	180 m ²
15	359 m ²	150 m ²
16	355 m ²	150 m ²
17	369 m ²	180 m ²
18	348 m ²	150 m ²
19	350 m ²	150 m ²
20	351 m ²	150 m ²
21	352 m ²	150 m ²
22	354 m ²	150 m ²
23	508 m ²	200 m ²
24	315 m ²	150 m ²
25	300 m ²	150 m ²
26	300 m ²	150 m ²
27	317 m ²	150 m ²
28	371 m ²	180 m ²
29	410 m ²	180 m ²
30	426 m ²	180 m ²
31	372 m ²	180 m ²
32	370 m ²	180 m ²
33	451 m ²	200 m ²
34	464 m ²	200 m ²
35	368 m ²	180 m ²
36	428 m ²	180 m ²
37	478 m ²	200 m ²
Macrolot	2799 m ²	
Total	17 266 m²	6 350 m²

(*) Les surfaces des lots sont données de façon approximative. Elles ne seront définitives qu'après bornage.

(**) La surface de plancher est donnée à titre indicatif. Elle sera gérée et ventilée discrétionnairement par l'aménageur. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.