

N° PIECE
PA 10

DEPARTEMENT DE L'HERAULT
VILLE DE MONTPELLIER

PERMIS D'AMENAGER

Rue de Château Bon / Rue de la Belle

LOTISSEMENT
Création de 5 lots

REGLEMENT

MAITRE D'OUVRAGE :



Résidence de l'Ortet – 38 rue Georges Brassens
34430 SAINT JEAN DE VEDAS
Tél : 04 67 20 04 04

Date	Commentaires	Indice
15/06/2022	Version initiale	A
04/10/2021	Modification des surfaces des lots	B
14/02/2022	Modification de la maquette du règlement	C
29/07/2022	Mise a jour des surfaces + Correction	D
30/08/2022	Complément	E

MONTPELLIER 34172 PA 22 M0008 02/09/2022

BET VRD
EPSILON GE – Géomètres-Experts
BP4 – 14, Rue Gustave Eiffel
34570 PIGNAN



GEOMETRES-EXPERTS
CABINET SIRAGUSA
Parc club du Millénaire
1025 rue Henri Becquerel
34000 Montpellier

SAS MAXIME ROUAUD
ARCHITECTE
Les Bureaux du Polygone -
265 avenue des États du Languedoc
34 000 MONTPELLIER

Lotissement « L'ENCLOS »

Règlement

TITRE 1 :DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE 2 :UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désigné à l'article 3 ci-dessous.

Cette assiette foncière est par ailleurs délimitée au plan topographique et au plan de composition du projet de lotissement.

Le règlement du présent lotissement a pour vocation essentielle d'édicter **des prescriptions complémentaires** de celles **du PLU en vigueur au jour de l'autorisation d'aménager**.

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune. Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération.

ARTICLE 3 : ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique au lotissement situé sur la ville de MONTPELLIER, Rue de CHÂTEAU BON et Rue de la BELLE.

Le terrain est cadastré section PH n°189, 190,191 ,192 ,193 ,194 ,195 ,196 ,197 ,198 ,199 ,200 ,201, 202 ,203 ,204 ,205 et 206 pour une surface graphique mesurée de l'opération de 3336 m².

La ville est réglementée par un PLU, le projet est situé en zone 2U2-1fw, le lotissement est composé de 5 lots à bâtir.

ARTICLE 4 MORCELLEMENT

Le lotissement prend le nom de « L'ENCLOS ».

Il est composé de **5 lots** réservés à usage d'habitation individuelles, de voirie et d'espaces communs.

Soit un nombre total de 5 logements maximum.

Avant toute cession, des références cadastrales seront attribuées à chacun des lots créés, ainsi qu'à chacune des parties de voiries ou d'espaces communs.

La répartition de la surface lotie est indiquée dans le tableau à l'article 17 ci-dessous.

La superficie réelle, ainsi que les dimensions du lot, ne seront connues de façon définitive qu'après bornage des limites du lot sur le terrain et délivrance du plan de vente du lot réalisé par le Géomètre-Expert de l'opération.

La répartition de la Surface de plancher affectée à chaque lot est aussi indiquée dans le tableau à l'article 17 ci-dessous.

4-1 DIVISION PARCELLAIRE

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement selon le morcellement ci-dessus est définie au plan de composition établi par le concepteur du projet du lotissement. Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition de l'article 17 ci-dessous.

4-2 MODIFICATION DE SUPERFICIE

Les superficies indiquées au plan de composition et au tableau visé ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux. Les surfaces seront calculées après l'implantation des lots.

4-3 SUBDIVISION D'UN LOT

Toute subdivision de lot est interdite et ne peut être envisagée que dans le cadre d'une modification de l'autorisation de lotissement.

4-4 RÉUNION DE LOTS

La réunion dans une même main de deux ou plusieurs lots contigus n'emporte aucune conséquence quant à la division du sol définie au plan de composition et de morcellement et aux dispositions du présent règlement. Il ne sera pas cependant nécessaire d'établir de clôture sur les limites séparatives communes.

MONTPELLIER 34172 PA 22 M0008 02/09/2022

4-5 COORDINATION DES FUTURES CONSTRUCTION

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

Il est ici rappelé qu'avant tout dépôt de demande de permis de construire au service d'urbanisme de la ville de Montpellier, ce dernier doit obtenir le visa de l'architecte coordonnateur de l'opération. 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 être validées par les services urbanisme de la Ville de MONTPELLIER.

TITRE 2

NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DE SOLS

ARTICLE 5 : CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

Sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif ou de service public (transformateur électrique, locaux techniques ou à ordures ménagères...)

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à raison de une unité d'habitation par lot .

Les espaces en pleine terre et plantés définis au plan de composition devront être conservés et aucune construction ou aménagement ne sont autorisées (terrasse, abri jardin , piscine...) dans cette emprise.

ARTICLE 6 : TYPE D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT

Sont interdites dans le lotissement les constructions qui ne correspondent pas à l'article 5 ci-dessus. Les sous sols sont interdit.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 7 : ACCES ET VOIRIE

Les lots sont desservis par la voie interne du lotissement tel que défini au plan parcellaire.

Accès véhicules

L'accès véhicules aux lots se fera obligatoirement par les aires de stationnements privatifs non closes indiquées sur le plan de composition (pièces PA4).

Les dimensions de ces aires de stationnement seront au minimum de 3m x 5m.

Accès piéton

L'accès piéton en façade du lot est autorisé.

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par l'aménageur, conformément au Programme des Travaux.

Aucun raccordement aérien ou aéro-souterrain ne sera toléré.

Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public .

Assainissement eaux usées :

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales), de quelque nature ou provenance que ce soit ne devront pas rejoindre le réseau d'eaux usées.

Assainissement eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà de la surface autorisée sur le lot indiqué au tableau des surfaces à l'article 17, devront être retenues sur la dite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini à l'article 17.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- Chaussé ou parkings avec structure réservoir.
- Bassins secs non couverts ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts.
- Dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange, s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en œuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées, tout en restant conforme aux directives de la DEDA (cf annexes sanitaires du PLU)

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention doivent être mis en place à la parcelle (parkings avec structure réservoir, rétention en toiture ...).

Le volume de rétention envisagé doit être calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisés.

Electricité et téléphone

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

Ordures ménagères

L'emplacement nécessaire pour le stockage des ordures ménagères devra être définis à l'intérieur de chaque lot, en respectant les règles du concessionnaire.

Il est prévu un point de collecte à l'entrée du lotissement .

REGLES DE CONSTRUCTION

ARTICLE 9: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les aires d'implantations et les alignements seront définis sur le plan-masse et sur le plan de lot fournis aux acquéreurs.

La distance de recul ne pourra en aucun cas être inférieure à 5.00m.

Piscines :

Les piscines pourront être implantées en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites, à l'exclusion de la zone de pleine terre.

Pergolas :

L'implantation des pergolas en limite de la voie interne est autorisée. Cette pergola sera obligatoirement située au-dessus du parking privatif, dimension 5 m x 6 m au maximum, et d'une hauteur maximale de 2.8 m.

Elle sera légère, droite, réalisée en métal laqué ou en bois , de couleur grise anthracite ou teinte bois naturelle et couverte de végétation.

Les débords de toiture, dans la limite de 0,30 m de profondeur pourront déborder du périmètre d'implantation.

Voirie interne au lotissement :

Les aires d'implantations et les alignements seront définis sur le plan-masse et sur le plan de lot fourni aux acquéreurs.

ARTICLE 10: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les aires d'implantations et les alignements seront définis sur le plan-masse et sur le plan de lot fourni aux acquéreurs.

Cas particuliers :

- les constructions pourront être implantés en limite séparative , comme défini au plan de masse et sur le plan de lot fournis aux acquéreurs, sur une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'acrotère. Ils devront être constitués d'une toiture terrasse obligatoire.
- Les piscines pourront être implantées en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites, à l'exclusion de la zone en pleine terre.
- Pour le lot 2, seule les annexes d'une hauteur maximum, de 3,5 m à l'acrotère ,

ne constituant pas d'unité d'habitation sont autorisées dans la zone précisée sur le plan de composition.

- Les climatiseurs doivent être implantés à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

Les débords de toiture, dans la limite de 0,30 m de profondeur pourront déborder du périmètre d'implantation.

ARTICLE 11: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE 12: EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise des constructions est définie dans le tableau de répartition à l'article 17 du présent règlement.

ARTICLE 13: HAUTEUR MAXIMALE

Définition de la hauteur :

Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas dix mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7,5 m à l'égout de la couverture et 8,0 m au faîtage pour les toitures tuiles ou 7,5 m à l'acrotère pour les toitures terrasses, et en R+1 maximum. Pour les constructions en limite cette hauteur maximale est de 3,5 mètres à l'acrotère .

ARTICLE 14 : ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du code de l'urbanisme).

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'opération, les constructions doivent respecter les prescriptions du cahier des prescriptions architecturales établi par l'architecte coordinateur.

MONTPELLIER 34172 PA 22 M0008 02/09/2022

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles, dans toute la mesure du possible, depuis les voies ou espaces publics. Les équipements tels que les gaines, appareils de climatisation, de ventilation mécanique seront intégrés sous les toitures et obligatoirement occultés de toute perception depuis les voies ou les espaces publics.

L'implantation des climatiseurs sur console ou sur les balcons est interdite. Ils peuvent être placés en combles, dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur et dissimulés par une grille, ou dissimulés en rez-de-jardin par une haie végétale dense et non visibles depuis la voie publique. Ils seront implantés à au moins 3 m de la limite séparative.

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

La finition des enduits sera talochée fin ou grattée fin. Les enduits rustiques ou écrasés sont interdits.

Toitures

Les toitures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte claire et unie (les tuiles panachées, vieilles ou flammées sont interdites). Les versants de la toiture doivent respecter une pente de 27 à 30 %.

Les toitures terrasses seront inaccessibles, elles sont autorisées au rdc et à l'étage et obligatoire pour les constructions en limite séparative (cf. plan de composition PA4).

Clôtures

Clôtures sur le domaine public :

Ces clôtures sur rues ou le long des espaces publics seront constituées d'un mur bahut de 1,20 mètres de hauteur surmonté d'un barreaudage gris de 0,80 mètre , la hauteur maximale totale étant de 2 mètres.

L'enduit de clôture est obligatoire et sera en gratté fin de teinte blanc cassé G20.

La réalisation des murs de clôture ne devra pas entraîner un changement ou modification à l'arrière de celle-ci (exemple: remblais et nouvelle plate-forme).

Ces plates-formes ou corbeilles ainsi créées seront plantées afin d'intégrer ces ouvrages dans le site sur le plan paysager. Les parties maçonnées des clôtures, en bordure des voies et emprises publiques, seront obligatoirement enduites des deux faces de teinte pierre beige clair, le blanc sera exclu. Les clôtures seront doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

- Les clôtures en limite séparative :

Ces clôtures seront constituées soit :

- d'un mur bahut de 1,20 mètres de hauteur surmonté d'un grillage en panneau rigide gris de 0,60 mètre ,la hauteur maximale totale étant de 1,80 mètres de hauteur.
- D'un mur bahut de 1,80 mètres de hauteur .

L'enduit de clôture est obligatoire et sera en gratté fin de teinte blanc cassé G20.

Les clôtures seront doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

Matériaux proscrits

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

Les annexes (toutes constructions qui n'ont pas de vocation d'habitation) devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

Portails

Les portails et portillons seront pleins sur une hauteur minimale de 1,80 mètre.

Ils seront en métal ou en PVC de couleur foncée. Le PVC blanc sera exclu.

La partie supérieure sera droite.

Énergies nouvelles

Seuls seront autorisés les éléments constitutifs de la construction. Pour l'énergie solaire ou photovoltaïque, les éléments devront être intégrés à la toiture. En aucun cas, ils ne seront posés en saillie ou en superposition à la couverture.

ARTICLE 15: STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour un logement, il est exigé 2 places individuelles de stationnement, dont une restera ouverte sur la voirie. Leur dimension sera au minimum de 3m x 5m. Pour pouvoir réaliser deux places il faut 5,00 m x 5,00 m au minimum. Deux places au maximum sont autorisées par lot.

ARTICLE 16: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres comprennent :

- Les espaces verts.
- Les espaces piétonniers, s'ils sont traités en matériaux perméables.

Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

À l'issue des travaux d'aménagement, les arbres de hautes tiges existants et masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible.

Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Les parcelles devront favoriser l'exposition de leur jardin au sud. La superficie du terrain devant rester en "jardin" non imperméabilisé est prévue à l'article 17 pour chaque parcelle. Les surfaces devront être plantées avec des essences locales méditerranéennes et adaptées au climat et au type de sol.

Les espaces en pleine terre définis au plan de composition devront être conservés et aucune construction ou aménagement ne sont autorisés (terrasse, abri jardin ...) dans cette emprise.

MONTPELLIER 34172 PA 22 M0008 02/09/2022

ARTICLE 17: POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

	SURFACE DU LOT en m²	Nombre de logement autorisé	ESPACES LIBRES ET ESPACE PLEINE TERRE (en m²)	ESPACE AMENAGEABLE AUTORISÉ (en m²)	SURFACE DE PLANCHER maximale
LOT 1	727	1	457	270	160
LOT 2	485	1	285	200	150
LOT 3	578	1	378	200	150
LOT 4	715	1	455	260	170
LOT 5	596	1	386	210	160
VOIRIE/OM	193		0	193	-
ESPACE VERT	42		42	0	-
TOTAL	3336	5	2003	1333	790

*Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà de la surface autorisée sur le lot devront être retenues sur la dite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- Chaussé ou parkings avec structure réservoir.
- Bassins secs non couverts ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts.
- Dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange, s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en œuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées, tout en restant conforme aux directives de la DEDA (cf annexes sanitaires du PLU)