

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

24/28

COMMUNE DE VENDEMIAN

N° PIECE
PA 10

Chemin des Pins

Section E N°: 1367p et 1368

23 JUL. 2020

PA 03432820 0001



PERMIS D'AMENAGER

LOTISSEMENT "Le Clos des Pins"

REGLEMENT

Dressé par : Mme CAUBEL

Date du plan	Commentaires	Indice	Par
15/07/2020		A	AC

Dossier n° 19194

Fichier : 19194.dwg

Plan édité le : 15 juillet 2020



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

EPSILON GE
GÉOMÈTRES EXPERTS

Florence AMPHOUX - Arnaud FAISSAT
Géomètres - Experts Fonciers Associés

BP4 - 14, rue Gustave Eiffel - 34570 PIGNAN
tél. : 04 67 47 06 60 - fax : 04 67 47 95 96

contact@epsilon-geometres.com

SARL inscrite à l'Ordre des Géomètres-Experts Fonciers n°1996B200004

www.epsilon-geometres.com

Permis d'aménager «Le Clos des Pins»

PA 10 Règlement

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 permis d'aménager désigné à l'article 1-3 ci-dessous.

Cette assiette foncière est par ailleurs délimitée au plan topographique et au plan de composition du projet du permis d'aménager.

Le règlement du présent permis d'aménager a pour vocation essentielle d'édicter des prescriptions complémentaires de celles du Document d'urbanisme en vigueur au jour de l'autorisation de lotir.

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales 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 du permis d'aménager.

Il doit être rappelé dans tous actes successifs de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Tout propriétaire d'un lot du lotissement fera partie obligatoirement de l'Association Syndicale.

ARTICLE 3 : ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique à un lotissement situé sur la commune de VENDEMIAN.

Les terrains lotis sont cadastrés :

- Section E
- Numéros 1368 et 1367p
- pour une superficie selon état des lieux de 4637 m2

Il est précisé que les désignations cadastrales de ces terrains supportant le lotissement se trouveront modifiées par l'attribution de nouveaux numéros de parcelles cadastrales :

- A chacun des lots créés et parcelle voirie

ARTICLE 4 MORCELLEMENT

Le permis d'aménager prend le nom de « LE CLOS DES PINS»

Le permis d'aménager est composé de **8 lots** de terrains numérotés de **1 à 8**.

Ils sont destinés à recevoir chacun un seul logement à destination d'habitation.

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 15 ci-dessous.

La superficie réelle, ainsi que les dimensions du lot, ne seront connues de façon définitive qu'après bornage des limites, piquetage 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 superficie de plancher affectée à chaque lot est aussi indiquée dans le tableau à l'article 15 ci-dessous.

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 15 ci-dessous.

MODIFICATION DE SUPERFICIE

Les superficies indiquées au tableau visé ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

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.

REGROUPEMENT DE LOTS

Le regroupement de deux ou plusieurs lots par voie de suppression de leurs unités foncières et la création d'un lot nouveau est possible.

ARTICLE 5 : TYPES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Il s'agit d'un permis d'aménager destiné à recevoir des constructions individuelles d'habitation à usage de résidence principale ou secondaire avec leurs dépendances et annexes.

ARTICLE 6 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans le permis d'aménager les constructions ou installations qui, par leur nature, leur étendue, leur objet ou leur aspect seraient incompatibles avec l'hygiène et la sécurité.

ARTICLE 7 : ACCÈS ET VOIRIES

A l'intérieur de chaque lot, deux emplacements de stationnement privés non clos seront aménagés.

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur, canalisations principales et branchements particuliers.

(
etc) Les eaux pluviales des lots seront obligatoirement traitées à la parcelle (récupérateurs, noue,...

Il est précisé que les accès, les niches, les parkings sont positionnés sur les plans.

Des modifications pourront intervenir dans le cadre de la réalisation des travaux par décision du Maître d'Ouvrage, après accord des Services de la Mairie.

ARTICLE 9 : PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis d'aménager 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 des constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement approuvé et aux règles de l'urbanisme.

Les règles de l'urbanisme et de construction applicables à cette demande seront celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire. Elles pourront donc être soit plus restrictives soit moins restrictives que celles fixées au présent règlement.

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

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

ARTICLE 10 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Implantation des constructions par rapport au chemin de desserte Nord:**

Voir plan de composition PA4

Le recul minimal est de 3 mètres par rapport à la limite.

- **Implantation des constructions par rapport au stationnements à l'Est:**

Voir plan de composition PA4

Le recul minimal est de 3 mètres par rapport à la limite.

- **Implantation des constructions par rapport au cheminement piéton:**

Voir plan de composition PA4

Le recul minimal est de 4 mètres par rapport à la limite.

23 JUL. 2020

- **Implantation des constructions par rapport à la voirie centrale et la placette:**

Voir plan de composition PA4.

Soit 5 m pour les lots desservis par la placette et 3m pour le lot 3.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites de l'unité foncière :**

Voir plan de composition PA4.

Le recul minimal est de 3 mètres par rapport à la limite.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives entre les lots :**

Voir plan de composition PA4.

Le recul minimal est de 3 mètres par rapport à la limite.

La constructibilité est autorisée en limite entre :

- les lots 1 et 2
- les lots 4 et 5
- les lots 6, 7 et 8



ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Dans ce site protégé, entouré par des vignes, qui offre des vues intéressantes sur le clocher et le bourg médiéval, il sera envisagé que :

La toiture sera réalisée à deux pans en tuiles de terre cuite canal posées en courant et couvert, ou éventuellement en tuiles de terre cuite à emboîtement grandes ondes au courant galbé. Dans l'hypothèse de l'utilisation de tuiles à emboîtement, l'égout sera réalisé avec des tuiles accessoires imitant la pose traditionnelle en courant et couvert. Dans tous les cas, les tuiles auront un aspect vieilli en parfaite harmonie avec les couvertures anciennes du voisinage, et les rives, arêtières et faîtages seront réalisées en tuiles canal maçonnées. Les tuiles à rabat, les frontons de faîtères et les abouts d'arêtières arrondis sont à écarter.

Toutes les descentes d'eau et gouttières pendantes seront en zinc, les dauphins en fonte et judicieusement réparties dans la façade de préférence dans les angles ou en mitoyenneté, à l'exclusion de tout dispositif en PVC ou en aluminium laqué.

Les ouvrants seront calibrés de façon à ce qu'ils soient nettement plus hauts que larges, les menuiseries et fermetures seront peintes de couleur grise ou gris coloré, les volets étant de la même teinte, dans le même ton ou plus foncé. Les menuiseries, portes de garage fermetures et garde-corps seront peintes de couleur gris clair ou gris coloré, PVC blanc exclu.

Energie solaire

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, les éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

ARTICLE 12 : ACCES AU LOT – PORTAILS – PORTILLONS – ABRI-COMPTEURS

Les portails ou portillons doivent être constitués en ferronnerie composés de fers droits et verticaux et être de même hauteur que la clôture.

Des éléments en maçonnerie type mur technique seront mis en place par le lotisseur en limite séparative des lots pour recevoir les équipements techniques correspondant à chacun d'eux (électricité — eau potable — P.T.T.). Ils pourront recevoir des équipements généraux relatifs aux

réseaux desservant le lotissement.

Les parkings privés ne pourront en aucun cas être fermés en limite de leur accès sur la voirie.

Dans le cas où un acquéreur désirerait réaliser en façade sur rue des accès supplémentaires (portail ou portillon) à celui envisagé lors de l'élaboration du permis d'aménager, il devra tenir compte des éléments en place : murs techniques, canalisations souterraines etc...

ARTICLE 13 : PARTIES PRIVATIVES : ESPACES LIBRES -PLANTATIONS

Les propriétaires des terrains devront planter sur leur terrain au moins un arbre de haute de tige, d'essence méditerranéenne et cela dès la fin des travaux de construction. Le choix des plantations devra être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteints leur plein développement.

ARTICLE 14 : SUPERFICIES DES LOTS ET SURFACES DE PLANCHER

	Superficie (m ²)	Surfaces de plancher (m ²)	Superficie imperméabilisée max 60%
LOT 1	447	120	268
LOT 2	443	120	265
LOT 3	427	120	256
LOT 4	410	120	246
LOT 5	588	150	352
LOT 6	503	150	301
LOT 7	500	150	300
LOT 8	500	150	300
TOTAL DES LOTS	3818	1080	

Superficie bassin de rétention : 85 m²

Superficie cheminement piéton : 68 m²

Superficie bande de stationnement, voirie, placette, aire OM, chemin Nord : 666 m²