

Permis d'Aménager

PA10m

Département de l'HERAULT
Commune de LAURENS

PA03413011H00001 *modif*



Lotissement « Le Carignan »

Règlement

Modificatif à l'arrêté n°PA03413011H0001 en date du 21/11/11

MAÎTRE D'OUVRAGE

SEP Les Coteaux du Levant
180 rue de la Giniesse
34500 BEZIERS

MAÎTRE D'OEUVRE



La Courondelle
58, allée John Boland
34 500 BEZIERS
Tél.: 04 67 39 91 40
Fax: 04 67 39 91 41
Email: agence@betu.fr

Dossier n°10.5438

Terrain

Superficie

Indice	Fichier	Nature des Modifications	Date	Auteur
0	5438-PA10	Création	21.03.11	BD
1	5438-PA10	Modification suivant RTE et dossier PUP	26.10.11	BD
2	5438-PA10	Modification suivant Nouvelles limites de Tranche	22/07/13	B.D.

SOMMAIRE

PA03413011400001 modif 01



CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ASSIETTE FONCIERE	3
MORCELLEMENT	3
OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT	3
CHAPITRE II - SERVITUDES FONCIERES GENERALES - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE AU1 - TYPE D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT	4
ARTICLE AU2 - CONSTRUCTIONS AUTORISÉES	4
CHAPITRE III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE	4
ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	4
SERVITUDES DIVERSES	4
UTILISATION PAR DES TIERS	4
CHAPITRE IV - REGLEMENT DE CONSTRUCTION	4
ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	4
DIVISION PARCELLAIRE	4
MODIFICATION PARCELLAIRE	5
ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AU EMPRISES PUBLIQUES	5
ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	5
ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	5
ARTICLE AU9 - POURCENTAGE DE L'EMPRISE AU SOL	6
ARTICLE AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	6
ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR	6
ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT	6
ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES - ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES	6
ARTICLE AU14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	6
CHAPITRE V - REGLEMENT PAYSAGER	7
ARTICLE AU15 - CLOTURES	7
ARTICLE AU16 - TENUE GENERALE DU LOTISSEMENT	7
ARTICLE AU17 - INCORPORATION AU DOMAINE PUBLIC	7

ANNEXE 1 - TABLEAU DE REPARTITION ET DE DESTINATION DES ZONES PRIVATIVES.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ASSIETTE FONCIERE

PA03413011H00001 *modif 01*



Le présent règlement s'applique à l'aménagement d'un lotissement "LE CARIGNAN" situé sur la Commune de LAURENS, réalisé en UNE tranche conformément au plan de masse.

L'ensemble des terrains le composant est cadastré de la manière suivante :

Section D 1105
Contenance 30 384 m²

Il figure dans la **ZONE AUh** du Plan Local d'urbanisme de la Commune

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement telle que définie ci-dessus se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires :

- à chacune des zones privatives
- aux espaces publics

MORCELLEMENT

Le présent lotissement dénommé "LE CARIGNAN" est réalisé en 3 tranches. Il est composé de 8 macrolots destinés à l'usage d'habitation et de services et de 6 lots destinés aux espaces communs.

La surface lotie est répartie de la manière suivante :

Surfaces privatives	21 963 m²
Voirie et espaces verts	5 776 m²
Voirie	2 618 m²
Transformateur	27 m²
Total	30 384 m²

Les superficies, surfaces plancher autorisées de chaque lot sont indiquées dans le tableau de répartition joint au présent règlement.

Aménagement maxi des Macrolots :

ZP 1 : 13 lots	ZP 5 : 2 lots
ZP 2 : 7 lots	ZP 6 : 5 Lots
ZP 3 : 1 lot	ZP 7 : 4 lots
ZP 4 : 5 lots	ZP 8 : 11 lots

OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées au propriétaire des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement ainsi qu'à tout titulaire de bail.

Il 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 les actes successifs de vente, location baux, par voie de reproduction intégrale.

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 dossier de lotissement approuvé et aux règles de l'urbanisme.

Le présent règlement d'urbanisme applicable dans le lotissement "LE CARIGNAN" est celui de la zone **AUh** du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de **LAURENS**.

Ce règlement est complété par les dispositions particulières contenues dans les articles suivants.

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 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.

CHAPITRE II - SERVITUDES FONCIERES GENERALES - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU1 - TYPE D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT

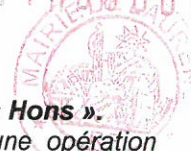
SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE AU2 - CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

RAPPEL DU PLU :

Zone AU h, correspondant à l'emprise de l'opération d'aménagement d'ensemble « Les Hons ».
Cette zone, non équipée, sera ouverte à l'urbanisation exclusivement sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, entièrement dédiée à de l'habitat, sous différentes formes et à la création d'équipements publics.

PA03413011400001 modif



CHAPITRE III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Chaque acquéreur de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots, tels qu'elles sont définies au plan de masse du lotissement.

ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux.

SERVITUDES DIVERSES

Les Macrolots ZP1, ZP 2, ZP 3, ZP4 et ZP 5 sont grévés de servitudes aériennes pour le passage de lignes 63 Kva.(voir chapitre hauteur)

UTILISATION PAR DES TIERS

En cas de création d'un bâtiment ou d'un lotissement, d'un groupe d'habitations sur une propriété voisine, le lotisseur, les acquéreurs de lots ne pourront pas s'opposer à l'utilisation des divers réseaux pour la desserte du nouveau bâtiment, groupe d'habitations ou lotissement.

Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies, en accord avec le lotisseur.

CHAPITRE IV - REGLEMENT DE CONSTRUCTION

ARTICLE AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

DIVISION PARCELLAIRE

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement selon le morcellement indiqué à l'article 2 ci-dessus est définie au plan de masse ci-annexé.

Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition ci-annexé qui indique :

a) le numéro d'ordre et la surface de chaque lot ainsi que la surface de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée.

b) la surface et la nature des terrains à usage commun.

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 soussigné.



MODIFICATION PARCELLAIRE

Modifications de superficies

Les superficies indiquées au plan de masse et au tableau visés à l'article 10 ci-dessus seront approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

Subdivision d'un lot.

Toute subdivision est interdite à l'exception des macrolots

Réunion 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 de lotissement. La surface hors œuvre nette disponible, sera alors la somme de la Surface plancher de chaque lot.

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

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AU EMPRISES PUBLIQUES

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Zone constructible :

Chaque construction doit obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles prévues au plan de Masse ci-annexé.

Les rampes pour handicapés physiques sont autorisées dans les limites de la surface des lots.

Cas des piscines :

Le bassin des piscines sera implanté au minimum à 1m de la limite séparative.

ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le plan de masse fait ressortir les zones de construction maximum :

Construction en limites

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives minimal de 3 m.
- Soit en limite parcellaire conformément au plan de masse

Cas des piscines :

Le bassin des piscines sera implanté au minimum à 1m de la limite séparative.

ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE AU9 - POURCENTAGE DE L'EMPRISE AU SOL

La surface totale de l'emprise au sol occupée sur chaque lot par la construction et ses annexes ne devra pas excéder les valeurs suivantes :

N É A N T



ARTICLE AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pour les lots surplombés par les servitudes HT : (ZP1, ZP 2, ZP 3, ZP4 et ZP 5)

Il est conseillé aux acquéreurs des lots concernés, d'envoyer leur projet pour avis avant le dépôt du permis de construire à : RTE - Mr CAZENAVE Michel- 20 bis av. de Badones Prolongée – 34500 BEZIERS

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Les Stationnements Privatifs (mini 1 place par lot) seront obligatoirement ouverts sur la voie et revêtus en béton balayé. Ils seront réalisés par l'acquéreur en même temps que la construction.

Cas particuliers des lots à accès direct sur la Voie Principale : ils devront réaliser deux stationnements ouverts sur la voie. Les emplacements de ces stationnements ne pourront pas être déplacés et seront obligatoirement jumelés afin d'éviter la multiplication d'accès

ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES - ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE AU14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

la Surface plancher maximum développée sera de 15 192 m².

La surface de planchers développée hors oeuvre nette susceptible d'être édifée sur chaque macrolot, est indiquée à l'annexe du présent règlement.

Après découpage des macrolots, la constructibilité de chaque lot sera déterminée à la vente de celui-ci. L'aménageur fournira un certificat aux acquéreurs.

CHAPITRE V - REGLEMENT PAYSAGER

ARTICLE AU15 – CLOTURES

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

PA03413011H00001 medifo



- *En bordure des voies*

Les clôtures sur l'alignement des voies par rapport aux emprises publiques seront constituées **d'un mur plein maçonné d'une hauteur fixe de 1,60 m.**

Il est fortement conseillé de doublé cette clôture d'une haie vive

Le long de la rue de la Tuilerie, les acquereurs devront entièrement noyer leur grillage h : 1.60m (pas de mur le long de cette voie) dans une haie végétale mixte de type bocagère, constituée au 2/3 d'arbustes persistants. Cette haie sera plantée, à l'intérieur de l'enceinte privée.



- *En limites séparatives*

Les clôtures en limite séparative auront une **hauteur maximale de 1.80 mètres.**

ARTICLE AU16 - TENUE GENERALE DU LOTISSEMENT

Les lots, les constructions, les espaces libres et les voies doivent être tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Les acquéreurs ne peuvent modifier l'écoulement des eaux de ruissellement, ni obstruer même temporairement les fossés ou les caniveaux.

ARTICLE AU17 – INCORPORATION AU DOMAINE PUBLIC

Les ZP n°11 et 12 (Chemin d'entretien / Zone verte) sont destinées à être directement incorporé au domaine public communal.

PA03413011H00001 medif01

ANNEXE I – TABLEAU DE SURFACES



Surface cadastrale totale : 30384 m2
 Surface plancher maximale : 30384 m2 x cos 0,5 = 15 192 m2

N°	Surface en m ²	Surface Plancher
ZP 1	5503	Attribué par l'aménageur
ZP 2	3115	Attribué par l'aménageur
ZP 3	530	Attribué par l'aménageur
ZP 4	2247	Attribué par l'aménageur
ZP 5	850	Attribué par l'aménageur
ZP 6	2186	Attribué par l'aménageur
ZP 7	1894	Attribué par l'aménageur
ZP 8	5638	Attribué par l'aménageur
10	2623	Voirie
11	1000	Voirie
12	1533	Chemin d'entretien
13	350	Chemin d'entretien
14	2618	Voie Principale
15	270	Espace Vert
16	27	Transformateur
Total	30384	15192 m2 maxi