

DEPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE DE OLONZAC

LOTISSEMENT LE PARC

PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT



SOMMAIRE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - ASSIETTE FONCIERE	3
ARTICLE 2 - MORCELLEMENT	3
ARTICLE 3 - OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT	3
CHAPITRE II - SERVITUDES FONCIERES GENERALES - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 4 - CONSTRUCTIONS AUTORISEES	4
ARTICLE 5 - TYPE D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT	4
CHAPITRE III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 6 - ACCES ET VOIRIE	4
ARTICLE 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	4
ARTICLE 8 - SERVITUDES DIVERSES	5
CHAPITRE IV - REGLEMENT DE CONSTRUCTION	5
ARTICLE 9 - DIVISION PARCELLAIRE	5
ARTICLE 10 - MODIFICATION PARCELLAIRE	5
ARTICLE 11 - PERMIS DE CONSTRUIRE	5
ARTICLE 12 - IMPLANTATION DES FUTURES CONSTRUCTIONS	6
ARTICLE 13 - POURCENTAGE DE L'EMPRISE AU SOL	7
ARTICLE 14 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	7
ARTICLE 15 - ASPECT EXTERIEUR	7
CHAPITRE V - REGLEMENT PAYSAGER	10
ARTICLE 16 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES - ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES	10
ARTICLE 17 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	10
ARTICLE 18 - TENUE GENERALE DU LOTISSEMENT	11
CHAPITRE VI - ENTRETIEN DU LOTISSEMENT	11
ARTICLE 19 - RESPONSABILITE DE L'ENTRETIEN	11
 ANNEXE 1 TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS	
12	

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Il s'agit d'une parcelle du secteur 1AUa de la commune de Olonzac destinée à être urbanisé, principalement affectée à l'habitat.

ARTICLE 1 - ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique à l'aménagement d'un lotissement "Le Parc" situé sur la Commune de Olonzac, réalisé en deux tranches.

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

N° AX 251	surface	11 108
N° AX 253	surface	545
N° AX 352	surface	25 481

N° AB 885	surface	495
N° AB 886	surface	77

Surface Totale : 37 706 m²

Il figure au PLU de la Commune en 1AUa

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

ARTICLE 2 - MORCELLEMENT

Le présent lotissement dénommé "le Parc" est réalisé en deux tranches.

La surface lotie est répartie de la manière suivante :

Surfaces privatives	25 359 m²	
Voie	5 878 m²	
Espaces verts	2 458 m²	
Zone de rétention	3 885 m²	(3055 + 830)
	<hr/>	
Total	37 580 m²	

Les superficies, Surfaces d'emprises autorisées de chaque lot sont indiquées dans le tableau de répartition joint au présent règlement.

ARTICLE 3 - 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.

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 présent règlement de lotissement approuvé et aux règles de l'urbanisme.

Le présent règlement d'urbanisme applicable dans le lotissement "Le Parc" est celui de la zone 1AUa du PLU en vigueur sur la commune de Olonzac.

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

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

ARTICLE 4 - CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

Tous les lots sont réservés à la création d'habitation à raison d'une construction par lot. Certaines professions libérales, seront admises, sous réserve de compatibilité avec l'environnement immédiat.

ARTICLE 5 - TYPE D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT

Sont interdits dans le lotissement :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect seraient incompatibles avec l'hygiène, ou qui seraient à même de porter atteinte à caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage, c'est à dire notamment :

- les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les campings
- Les terrains de stationnement de caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les 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 divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les installations ou équipements pouvant créer des nuisances pour le voisinage (bruit, sécurité, hygiène,....)
- Les opérations individuelles privées
- L'implantation de maisons mobiles
- Les poulaillers, clapiers, étables et porcheries
- Les dépôts d'ordures ménagères ou autres décharges
- Les établissements de 1ere catégorie et de 2eme catégorie selon l'article R 123-19 du code de la construction et de l'habitation

CHAPITRE III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 6 - ACCES ET VOIRIE

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 7 - 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.

ARTICLE 8 - SERVITUDES DIVERSES

- Le secteur 1AUa est soumis en partie aux prescriptions du PPRI (Zone R)
- Cette servitude est indiquée sur le plan masse ainsi que sur les lots concernés.
- Pour les lots en limite de PPRI concernés, les constructions venant s'implanter en limite de PPRI devront avoir une rehausse de plancher de 50 cm par rapport au TN.

CHAPITRE IV - REGLEMENT DE CONSTRUCTION

ARTICLE 9 - 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 d'emprise au sol susceptible d'y 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.

ARTICLE 10 - 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.

Les constructions de plus de 2 logements par lot sont interdites à l'exception du lot 72.

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.

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

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.

ARTICLE 12 - IMPLANTATION DES FUTURES CONSTRUCTIONS

Zone constructible :

Chaque construction doit obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles prévues au plan vente annexé au compromis.

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

Implantation des constructions :

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

- **Par rapport aux emprises publiques :**

L'alignement des constructions se fera conformément aux règles du PLU.

« le recul doit être de 5m par rapport à l'alignement »

- Pour les lots en angle de deux voies: recul de 5 m uniquement le long de la limite par rapport à la voie d'accès à la parcelle, implantation libre ou en alignement au niveau de l'autre voie.

- **Par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions seront édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction sans que le retrait soit inférieur à 3 m.

L'implantation en limite est réglementé par le plan de vente.

Stationnement :

A l'intérieur de chaque lot, deux places de stationnements privatifs seront obligatoirement réalisées avec accès depuis la voie, elles seront aménagés par l'acquéreur du lot; les emplacements de parkings prévus sur le plan de masse pourront être déplacés le long de la voie sous réserve de ne pas modifier l'aménagement des voies et espaces communs, ainsi que l'emplacement des coffrets et candélabres.

Les parkings privatifs seront réalisés en même temps que la construction, la conformité étant subordonnée à la réalisation de la clôture sur voie y compris l'enduit et les parkings privatif obligatoirement ouvert et revêtu de béton .

Implantation des piscines

La construction des piscines est autorisée à 1 m de la limite séparative. La distance est portée à 2m si un bâtiment est déjà implanté sur la limite séparative sur les terrains mitoyens.

ARTICLE 13 - EMPRISE AU SOL ET IMPERMEABILISATION

La surface totale de l'emprise au sol occupée sur chaque lot par la construction et ses annexes ne devra pas excéder les valeurs suivant le plan masse et le plan de chaque lot.

Concernant l'imperméabilisation pour la surface constructible du lot:

Lots dont la surface est $\leq 350 \text{ m}^2$: 80 %

Lots dont la surface est $> 350 \text{ m}^2$: 60 %

Les espaces libres devront être maintenus en pleine terre et végétalisés.

ARTICLE 14 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se conformer au PLU

« hauteur limitée à R+1 en 1AUa »

ARTICLE 15 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet aspect est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Sont notamment interdit, les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tel que les briques creuses et les agglomérés.

Les pleins devront dominer les vides.

Couverture et nature des toitures :

La pente des toitures devra être de 30% environ et la couverture devra être réalisée en tuiles canals (ou similaires).

Les toits terrasses sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures feront partie intégrante du projet soumis au permis de construire.

1- Par rapport aux voies et emprises publiques

1-1 : Clôture limite Nord, route de Pépieux

Afin d'assurer une continuité urbaine à l'approche du village depuis la route de Pépieux, il faudra assurer cette "continuité" par un alignement "vert" entre l'alignement de pins existant au Nord Ouest et l'ensemble du parc existant au Nord Est.

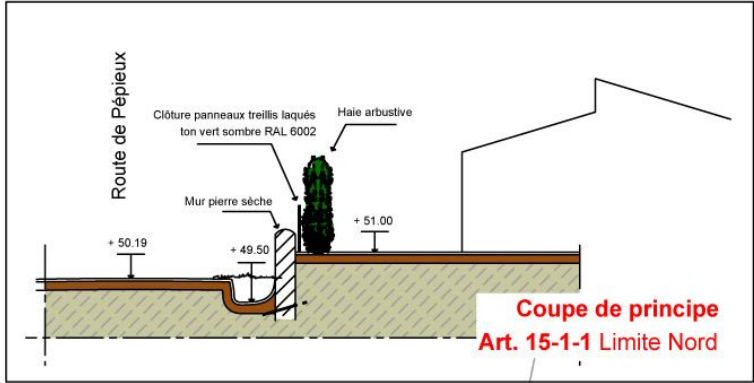
Cela sera traduit par une plantation de haies arbustives à l'intérieur des lots 25 à 31, écran végétal constitué d'essences méditerranéennes variées.

Cet écran végétal sera en appui d'une clôture grillagée le long du mur de pierre existant en limite de propriété.

Le mur de pierre existant devra être conservé et préservé en l'état et en aucun cas il ne pourra subir d'adaptation quelle qu'elle soit.

La clôture grillagée sera composée de panneaux rigides soudés à maille rectangulaire avec plis ou nervures de type AXIS SR (diam. fil horizontal 6 mm, vertical 5mm, maille 100 x 50, hauteur 1.50m) de chez DIRICKX ou similaire, avec poteaux de clôture de type AXIS design, à l'exclusion de tout grillage soudé en rouleau ou simple torsion ou tissé ou noué. Les grillages seront de couleur vert sombre (RAL 6002).

Cet ensemble "haie + clôture" suivra les courbes en retour au niveau des lots 25 et 26 pour le marquage de l'entrée du lotissement.



1.2 Clôture limite ouest

Le mur de pierre existant devra être conservé et préservé en l'état et en aucun cas il ne pourra subir d'adaptation quelle qu'elle soit.

Il pourra être complété d'une clôture grillagée qui sera composée de panneaux rigides soudés à maille rectangulaire avec plis ou nervures de type AXIS SR (diam. fil horizontal 6 mm, vertical 5mm, maille 100 x 50, hauteur 1.50m) de chez DIRICKX ou similaire, avec poteaux de clôture de type AXIS design, à l'exclusion de tout grillage soudé en rouleau ou simple torsion ou tissé ou noué. Les grillages seront de couleur vert sombre (RAL 6002).

Un haie arbustive pourra être réalisé le long de cette limite à l'intérieur des lots 31, 1 à 9, 51 et 52.

1.3 Pour les lots situés à l'intérieur du lotissement

Elles seront:

- Composées d'un mur bahut hauteur par rapport à la voie: 1.80 m , arase bombée.
Les murs et murets de clôture seront enduits sur leurs deux faces et sur le tête de mur.

2 En limites séparatives entre parcelles

Les clôtures seront composées
soit:

d'un mur bahut (hauteur par rapport au TN 40 cm) surmonté d'un grillage DIRICKX ou similaire (teinte blanche ou verte) le tout ne devant pas dépasser 1.8 m de haut.

soit: d'un grillage DIRICKX ou similaire (teinte blanche ou verte) devant pas dépasser 1.8 m de haut.

-Traitement des toitures

Les toitures en pente seront en tuiles canal (ou similaires)

Les couvertures en saillie, de type tourelle ou pigeonnier sont interdites.

Les poinçons « pointe élancée », « forme de pin », les porte poinçons, les lanternes et autres accessoires purement décoratifs sont interdits.

En cas de débords de toiture, ce débord pourra être habillés par un plafond en bois ou PVC.

Les toitures plates étanchées seront revêtues d'une protection type gravillons.

- Traitement des façades

Expression architecturale

L'utilisation de l'espace individuel sera toujours analysée en fonction des espaces individuels riverains et de l'espace collectif.

Son organisation devra respecter l'esprit et le caractère du lotissement.

La qualité architecturale maximum devra être recherchée.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal, et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

Les façades, mise à part la relation entre pleins et vides, se veulent représentatives de l'apport de la lumière dans la maison. De manière générale, il faut se protéger des rayons qui dépassent 45°. Il faut prendre soin de protéger les grandes baies vitrées au sud en composant une architecture capable de conserver la continuité dedans/dehors.

-Traitement des ouvertures

Percements

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale.

On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins dominants sur les vides et une attention particulière des proportions d'ouvertures de préférence verticales rectangulaires.

Les Volets seront de préférence :

- Des volets ouvrants à la française s'ils sont sans « écharpe »
- Des volets roulants avec coffres dissimulés à l'intérieur des bâtiments
- Des volets coulissants

- Eléments accompagnateurs

Cheminées

Les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis et s'intégrer comme élément de la composition architecturale et traité en tant que tel.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Energies nouvelles

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles; en particulier l'énergie solaire.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec le même souci constant d'obtenir la qualité architecturale maximum.

Les panneaux photovoltaïques en toiture tuiles seront proscrits.

- Matériaux

Les matériaux prévus pour être recouverts (parpaings de ciment, briques creuses, etc...) devront être enduits.

Les matériaux d'imitation sont interdits.

L'enduit sera teinté dans la masse et pourra recevoir un badigeon de chaux.

Seules les finitions Gratté fin ou talochées sont autorisées. Les finitions autres sont interdites (projeté à la truelle, rustique, rustique écrasé, tyrolien écrasé...)

- Colorimétrie

Au niveau du bâti:

Les couleurs vives devront être utilisées avec parcimonie.

La multiplication de différentes teintes d'enduits est interdite

Au niveau des clotures :

Une seule teinte sera utilisée pour l'ensemble des murs de clôture d'une même parcelle.

Il faudra privilégier les teintes claires type blanc naturel / beige pâle ou terre beige.

- Portails et portillons

Les portails et portillons seront de forme simple: les formes arrondies ou brisées, les volutes, chapeaux de gendarme... sont interdits.

Ils seront pleins, en métal, en bois ou en P.V.C. , hauteur 1.80 m maxi

PORTAILS

Les portails de garage situés devant le stationnement intérieur au lot donnant sur la voie seront en pvc ou en tôle d'acier, à rainures horizontales.

Ils seront de préférence pleins, sans oculus, et avec lames .

CHAPITRE V - REGLEMENT PAYSAGER

ARTICLE 16 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES - ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées avec au moins un arbre de haute tige de type méditerranéen par lot.

Les arbres existants et "sains" seront de préférence préservés au niveau des lots 1 à 9, 51 et 52 le long du mur de clôture Ouest du lotissement.

ARTICLE 17 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

"Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1AUa 3 à 1AUa 13 du PLU et du présent règlement".

ARTICLE 18 - 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.

CHAPITRE VI - ENTRETIEN DU LOTISSEMENT

ARTICLE 19 - RESPONSABILITE DE L'ENTRETIEN

Les aménagements et équipements du lotissement seront entretenus par le lotisseur jusqu'à la prise en charge par la Commune dès lors qu'ils seront incorporés au domaine public communal.

ANNEXE 1 - TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS



Lotissement Le Parc à Olonzac

LISTE DES LOTS

lots	m ²	lots	m ²	lots	m ²	lots	m ²
1	400	20	353	39	340	58	215
2	362	21	353	40	369	59	255
3	362	22	353	41	369	60	255
4	362	23	353	42	369	61	255
5	362	24	353	43	369	62	255
6	362	25	1113	44	400	63	198
7	362	26	575	45	369	64	200
8	330	27	302	46	369	65	201
9	359	28	304	47	234	66	203
10	283	29	313	48	232	67	203
11	267	30	328	49	230	68	205
12	251	31	339	50	228	69	206
13	236	32	369	51	234	70	208
14	296	33	369	52	319	71	198
15	280	34	400	53	305	72	2670
16	264	35	369	54	305		
17	390	36	369	55	215		
18	412	37	369	56	215		
19	353	38	369	57	215		
6 293 m²		7 653 m²		5 686 m²		5 727 m²	
25 359 m²							