

# Permis d'Aménager PA10m

Département de l'HERAULT

Commune de Tourbes

## Lotissement "Les Flabegues"

### REGLEMENT

Modificatif à l'arrêté PA 34311 16 K 0001 M01 en date du 12/09/2018

ARCHITECTE		MAÎTRE D'OUVRAGE	
<p><b>maxime rouaud architecte</b> 16bis rue de claret   34000 Montpellier   France T: +33 6 11505068   F: +33 9 72238436   contact@ma-arch.fr</p>		 <p><b>T.D.S.L.</b> Immeuble Les Portes de la Clape Dor 13 ZAC (BONNE SOURCE) 13 100 NARBONNE Tel : 0468431515 Fax : 0468499664</p>	
BUREAU ETUDES VRD			
 <p>La Courondelle 58, allée Jules Guesde 34 500 BEZIERS Tel : 04 67 30 41 40 Fax : 04 67 30 41 40 Email : bureau@bei-herault.fr</p>			

Indice	Fichier	Nature des Modifications	Date	Auteur
0		Création	06/12/16	F.J.

## SOMMAIRE

<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
ASSIETTE FONCIERE.....	3
MORCELLEMENT.....	3
OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT.....	3
<b>CHAPITRE II - SERVITUDES FONCIERES GENERALES - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS.....</b>	<b>4</b>
ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES .....	4
ARTICLE 2 - TYPE D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT .....	4
<b>CHAPITRE III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS .....</b>	<b>4</b>
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE .....	4
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	4
SERVITUDES.....	4
<b>CHAPITRE IV - REGLEMENT DE CONSTRUCTION.....</b>	<b>5</b>
ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS.....	5
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES	5
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPERATIVES	6
ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.....	6
ARTICLE 9 - POURCENTAGE DE L'EMPRISE AU SOL.....	6
ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	6
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	6
ARTICLE 12 – STATIONNEMENT.....	7
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES - ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES .....	7
ARTICLE 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.....	8
RESPONSABILITE DE L'ENTRETIEN.....	8

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



## CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique à l'aménagement d'un lotissement dénommé «**LES FLABEGUES**» situé sur la Commune de TOURBES.

L'ensemble du terrain le composant est cadastré de la manière suivante :

**Section AL 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215 et 221**  
**Contenance 47 070 m<sup>2</sup>**

Il figure dans la zone IINAZ du POS en vigueur.

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 " LES FLABEGUES " est réalisé en une tranche.  
Il est composé de 45 lots numérotés de 1 à 45 dont 44 à usage d'habitations individuelles et 1 Macro lot destiné a des logements sociaux.

La surface lotie est répartie de la manière suivante :

<b>Surfaces privatives</b>	<b>26 938 m<sup>2</sup></b>
<b>Voirie et espaces verts</b>	<b>10 150 m<sup>2</sup></b>
<b>Transformateur</b>	<b>27 m<sup>2</sup></b>
<b>Bassin de rétention</b>	<b>7 472 m<sup>2</sup></b>
<b>Logements sociaux</b>	<b>2 483 m<sup>2</sup></b>
	<hr/>
<b>Total</b>	<b>47 070 m<sup>2</sup></b>

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

### OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement est opposable aux règles d'urbanisme et aux servitudes d'urbanisme.

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 " LES FLABEGUES " est celui du POS en vigueur sur la commune de TOURBES.

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 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

SE REFERER AU POS

### **ARTICLE 2 - TYPE D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT**

SE REFERER AU POS

## **CHAPITRE III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

SE REFERER AU POS

#### *Prescriptions complémentaires:*

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

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

SE REFERER AU POS

#### *Prescriptions complémentaires:*

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

## **SERVITUDES**

Sans objet

## CHAPITRE IV - REGLEMENT DE CONSTRUCTION

### ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

SE REFERER AU POS

#### Prescriptions complémentaires:

#### 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'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.*

#### 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 du Macro lot.*

##### 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 de plancher disponible, sera alors la somme de la Surface de 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 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Chaque construction doit obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles prévues au plan de Masse (Pièce PA4).

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à **3m**. Des règles spécifiques pourront être appliquées pour le macro lot recevant les logements sociaux.

#### Prescriptions complémentaires:

*L'implantation des portails en limite de propriété est interdite. Ils doivent être implantés avec un recul de 5m afin de ménager au moins une aire de stationnement comportant deux places de stationnement ouvertes sur le domaine public. Les portillons pourront être implantés sur le retour du portail.*

*Les rampes pour les personnes à mobilité réduite sont autorisées dans les limites de la surface des lots.*



*Les garages et annexes sont implantés à l'intérieur de l'aire constructible possible.*

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Chaque construction doit obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles prévues au plan de Masse (Pièce PA4).

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **3m**.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative à condition qu'elles soient édifiées dans la zone constructible définie sur le plan de lot et qu'elles n'excèdent pas 4,00 m de hauteur. Ces annexes pourront être scindées en plusieurs éléments sous condition que la longueur totale additionnée des différents bâtis n'exède pas 10,00 m de longueur totale.

Des règles spécifiques pourront être appliquées pour le macro lot recevant les logements sociaux.

### **Implantation des piscines**

*les piscines et les terrasses pourront être implantées en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites à condition que leur hauteur maximale ne soit pas supérieur à 0.60 m mesuré au dessus du terrain naturel.*

### **Prescriptions complémentaires:**

*Il est conseillé, sur les limites séparatives qui bordent la piscine, la construction d'un mur de 1.80m de hauteur afin de préserver de bonnes relations de voisinage (nuisances sonores et visuelles).*

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

SE REFERER AU POS

## **ARTICLE 9 - POURCENTAGE DE L'EMPRISE AU SOL**

NEANT

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Afin de minimiser l'impact des constructions dans le paysage urbain, les habitations seront implantées avec une cote de plancher fini de rez-de-chaussée de +0.60 m maximum par rapport au niveau de la voirie se trouvant devant la parcelle. Cette cote sera définie à l'accès de la parcelle. Dans le cas où le terrain se trouverait plus haut que la voirie, la cote de +0.60 m sera prise par rapport au terrain naturel à l'aplomb de la façade côté voirie. Les constructions seront limitées à un étage sur rez-de-chaussée (R+1), hauteur maximale de 9 mètres au faîtage et 12 mètres de hauteur à l'égout ou à l'acrotère pour les logements collectifs.

## **ARTICLE 11 - 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, leurs dimensions 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.

Pour les ensembles d'habitations ou immeubles collectifs d'habitation, les télécommunications seront assurées par une antenne collective (pour toute forme d'antennes, de type râteau, parabole,...autres).

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles 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 4 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'harmonise avec celui des façades principales. Les façades donnant sur la voirie et les espaces publics seront conçues comme des façades principales constitutives de l'espace urbain.

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

#### ***Toitures***

Les toitures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte ocre ou rosé 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 sont autorisées partiellement ou sur toute la surface de la construction.

### **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT**

SE REFERER AU POS

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES - ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES**

SE REFERER AU POS

#### ***Prescriptions complémentaires:***

#### **Il est conseillé :**

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

*Il est conseillé de planter aux moins deux arbres fruitiers par lot.*

*Les arbres seront implantés à 3m de toute construction.*

*Le choix des végétaux doit être esthétique mais surtout philotechnique: besoin en eau réduit, résistance au fort ensoleillement, au gel, au vent, entretien réduit et résistance aux maladies.*

#### **En limites**

*Les clôtures végétales seront composées d'au moins trois essences différentes.*

*Les petits arbres, arbustes et plantes grimpantes recommandées pour les clôtures sont :*

*-Petits arbres :*

*Cyprés.*

*Noisetiers.*

*Arbousier.*

*Grenadier.*

*-Arbustes*

*Eléagnus.*

*Euonimus.*

*Forsythia.*  
*Viburnum (laurier tin).*  
*Altéa*  
*-Plantes grimpantes*  
*Jasmin.*  
*Passiflore.*  
*Clématite.*

*Chèvrefeuille.*  
*Bignone.*  
*Glycine.*

#### **ARTICLE 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. total du lotissement est de 0.50 ; soit une Surface Plancher totale maximale de 23 535 m<sup>2</sup>.  
Pour cette opération la surface de plancher totale distribuée sera de 8 990 m<sup>2</sup> conformément au tableau de répartition (annexe 1).

#### **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**  
**TABEAU DE REPARTITION ET DE DESTINATION DES ZONES PRIVATIVES.**

N°	SURFACE EN M2	Surface de plancher
1	759	Répartie par l'aménageur
2	570	Répartie par l'aménageur
3	577	Répartie par l'aménageur
4	583	Répartie par l'aménageur
5	590	Répartie par l'aménageur
6	706	Répartie par l'aménageur
7	569	Répartie par l'aménageur
8	556	Répartie par l'aménageur
9	532	Répartie par l'aménageur
10	588	Répartie par l'aménageur
11	590	Répartie par l'aménageur
12	584	Répartie par l'aménageur
13	579	Répartie par l'aménageur
14	863	Répartie par l'aménageur
15	626	Répartie par l'aménageur
16	591	Répartie par l'aménageur
17	595	Répartie par l'aménageur
18	306	Répartie par l'aménageur
19	316	Répartie par l'aménageur
20	615	Répartie par l'aménageur
21	555	Répartie par l'aménageur
22	597	Répartie par l'aménageur
23	632	Répartie par l'aménageur
24	598	Répartie par l'aménageur

25	576	Répartie par l'aménageur
26	576	Répartie par l'aménageur
27	577	Répartie par l'aménageur
28	777	Répartie par l'aménageur
29	736	Répartie par l'aménageur
30	465	Répartie par l'aménageur
31	484	Répartie par l'aménageur
32	596	Répartie par l'aménageur
33	596	Répartie par l'aménageur
34	826	Répartie par l'aménageur
35	710	Répartie par l'aménageur
36	565	Répartie par l'aménageur
37	676	Répartie par l'aménageur
38	790	Répartie par l'aménageur
39	828	Répartie par l'aménageur
40	539	Répartie par l'aménageur
41	698	Répartie par l'aménageur
42	695	Répartie par l'aménageur
43	575	Répartie par l'aménageur
44	576	Répartie par l'aménageur
45	2483	Macrolot
	27	Poste de Transformtion
	7472	Bassins de rétention
	10150	Voirie espaces verts
<b>TOTAL</b>	<b>47070 m2</b>	<b>8990</b>