

DÉPARTEMENT DE L'HERAULT  
COMMUNE DE SAINT GENIES DE FONTEDIT



**REÇU**

Le 25 MAI 2022

Lotissement

« Le Topaze »

PA 034 25 82 0H000 1-MOI

PA 10

## REGLEMENT DU LOTISSEMENT



### Maître d'ouvrage

Buesa Aménagement  
17 rue de la république  
34500 Béziers  
Tel : 04 67 49 87 87

### Bureau d'études

BEI Infrastructure  
La Courondelle,  
58 Allée John Boland,  
34500 Béziers  
Tel : 04 67 39 91 40



### Architecte

STEPHANIE MACIA-GALTIER  
Architecte DPLG – Urbaniste  
10 Place Ferrer  
34 310 CAPESTANG  
Tél : 04 99 43 79 12



## Préambule :

Le présent règlement de lotissement s'adresse aux acquéreurs des lots.  
Il a pour objectif de préciser les règles de constructibilité en complément du PLU.

Il s'applique à tous les lots du lotissement.

Les prescriptions données ci-après constituent une ligne directrice commune à partir de laquelle chaque acquéreur pourra développer son propre projet, c'est un aide-mémoire graphique visant à faciliter la compréhension des différents points du règlement, mettant en évidence :

- Ce qui est obligatoire : Imposé
- Ce qui est interdit.
- Ce qui est conseillé ou autorisé.



## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

### ARTICLE 1.1 : Objet et champ d'application du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé, tel qu'il figure au plan de composition (PA4 – Plan de composition).

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme définies dans le PLU.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, ou de reventes ou locations successives.

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation, doit être obtenue préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

### ARTICLE 1.2 : Assiette Foncière

L'ensemble des terrains lotis se situe sur la commune de Saint Genies de Fontedit, le long du boulevard des Condamines et de la rue Marcel Pagnol.

Il fait partie de la zone Uc du PLU et est inclus dans l'OAP Secteur Condamines Est (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

La parcelle cadastrée a pour référence la section E n°833 ayant pour surface cadastrale totale 18558 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE 1.3 - Morcellement

Le lotissement prend le nom de « Le Topaze » et sera composé de 27 lots réservés à la construction d'habitations individuelles. Le projet a une capacité totale de 27 logements.

La ventilation foncière du projet aura les caractéristiques suivantes<sup>1</sup> :



#### **ARTICLE 1.4 - Adhésion aux présentes**

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

#### **ARTICLE 1.5 – Division parcellaire**

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement selon le morcellement indiqué à l'article 1.3 ci-dessus est définie au plan de masse annexé qui indique :

- Le numéro d'ordre et la surface de chaque lot
- La surface et la nature des terrains à usage communs

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.



<sup>1</sup> Les superficies sont données à titre indicatif et ne seront définitives qu'après bornage et document d'arpentage réalisés par le géomètre de l'opération – Voir tableau des surfaces page 33.  
PA 10 - Règlement - Lotissement « Le Topaze » - Aménageur : Buesa Estève Promotion

## ARTICLE 1.7 – 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 PLU et du présent règlement qui le précise.

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 sur les dispositions du présent règlement.

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

L'ensemble des permis de construire devra être soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur.

De sorte à remplir son rôle de conseil et d'accompagnement, les acquéreurs présenteront à l'architecte conseil, avant dépôt, deux dossiers complets (au format papier) du permis de construire pour visa.

Un dossier complet sera conservé pour archive par l'architecte, un dossier tamponné ainsi qu'une attestation seront remis aux propriétaires avant dépôt en Mairie.

Il est fortement conseillé d'envoyer l'ensemble des planches graphiques (PCMI 1 à 8) à l'architecte coordonnateur par mail pour étude en anticipation des préconisations, conseils et afin d'obtenir une pré-validation du dossier avant la demande de VISA.

L'architecte coordonnateur se réserve le droit de proposer tout dispositif architectural permettant de simplifier les constructions ainsi que leur lecture dans le paysage.

Coordonnées de l'architecte coordonnateur :

**EURL Je dessine votre Projet**  
**Macia Galtier Stéphanie, Architecte DPLG**  
10, Place Ferrer 34310 Capestang  
06 73 42 09 02 – 04 99 43 79 12  
[Jedessinevotreprojet@gmail.com](mailto:Jedessinevotreprojet@gmail.com)



## CHAPITRE II - REGLES D'URBANISME

*Ce lotissement est situé en zone UC du PLU de Saint Genies de Fontedit.*

### NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE 2.1 - Occupation ou utilisation du sol interdites :

##### **RAPPEL DU PLU**

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites dans la zone :

- exploitation agricole et forestière :
  - exploitation forestière ;
- commerce et activités de service :
  - commerce de gros,
  - cinéma ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics :
  - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - équipements sportifs,
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
  - industrie,
  - entrepôt,
  - centre de congrès et d'exposition.

Les usages du sol suivants sont interdits :

- dépôt à l'air libre ou non,
- aires de camping et de caravanning,
- habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- antennes érigées sur mât,
- antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- installations de stockage et traitements des déchets,
- affouillements et exhaussements des sols.



**REÇU**

Le 25 MAI 2022

A 034 25820 H 0001 *mai*

Pas de prescription complémentaire

#### ARTICLE 2.2 - Occupation ou utilisation du sol autorisées :

##### **RAPPEL DU PLU**

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées dans la zone :

- habitation :
  - logement,
  - hébergement ;
- commerce et activités de service :
  - restauration,
  - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - hébergement hôtelier et touristique,
- équipements d'intérêt collectif et services publics :
  - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
  - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
  - salles d'art et de spectacles,
  - autres équipements recevant du public ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
  - bureau,

Tous les lots sont réservés à la création d'habitation en raison d'une construction par lot.

Certaines professions libérales sont admises, sous réserve de compatibilité avec l'environnement immédiat.

## CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 2.3 - Accès et Voirie

#### 1. Accès et voiries

##### **RAPPEL DU PLU**

##### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

Les constructions seront desservies par la voie mise en place par l'aménageur.

Chaque acquéreur doit respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de composition (PA4 – Plan de composition) et au plan de vente du lot.

Les voiries et les cheminements piétons sont mis en place par l'aménageur, conformément au programme des travaux (PA8 – Programme des travaux).

### ARTICLE 2.4 - Desserte par les réseaux

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par l'aménageur, conformément au programme des travaux (PA8 – Plans et Programme des travaux).

### ARTICLE 2.5 - Caractéristiques des terrains (forme et superficie)

La division parcellaire est définie au plan de composition (PA4 – Plan de composition).

La surface des lots est donnée à titre indicatif à la fin du présent règlement. Elle sera fixée ensuite par le plan de vente, d'une manière définitive. Ce plan de vente devra être joint à toute demande d'autorisation de construire.



## **ARTICLE 2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies et emprises privées ouvertes au public**

### **RAPPEL DU PLU**

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

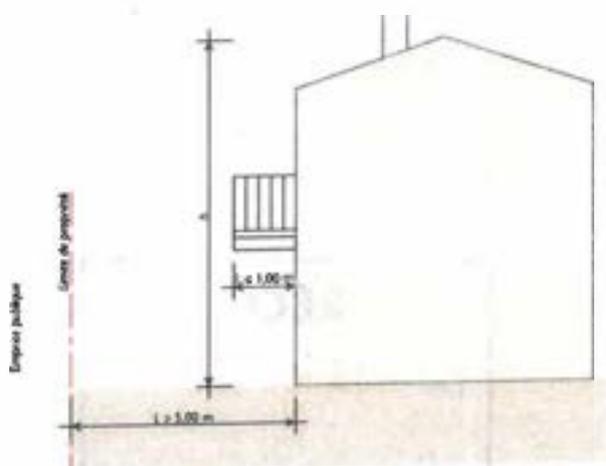
Le recul minimal est de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas aux débords de toiture simples (non soutenus par un poteau) et aux balcons dans la limite de 1,00 mètre de profondeur et aux éléments de modénature.

Lorsqu'une OAP précise les règles d'implantation des constructions, celles-ci doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet participe, avec une construction existante, à la réalisation d'un front bâti continu pour former une unité architecturale. Le retrait pourra être compris entre 0 et 5,00 mètres dans ce cas ;
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (y compris les lotissements), les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal de 3,00 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront être implantés différemment, à l'alignement ou avec un retrait compris entre 0 et 5,00 mètres.



**Schéma illustratif** : principe général de retrait des constructions par rapport aux limites sur emprises publiques

À l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué de deux côtés égaux d'au moins 10,00 mètres sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes.

L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de composition (PA4 – Plan de composition), puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

Le long de la rue Marcel Pagnol, les constructions des lots 13, 14 et 27 seront réalisées en respectant l'alignement obligatoire du plan de vente.

Le long des voiries internes, les constructions seront réalisées en respectant un alignement de 5 mètres selon le plan de composition.

**Les débords de balcon ne sont pas autorisés dans la bande inconstructible**

Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux voies et aux emprises publiques.

## **ARTICLE 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **RAPPEL DU PLU**

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

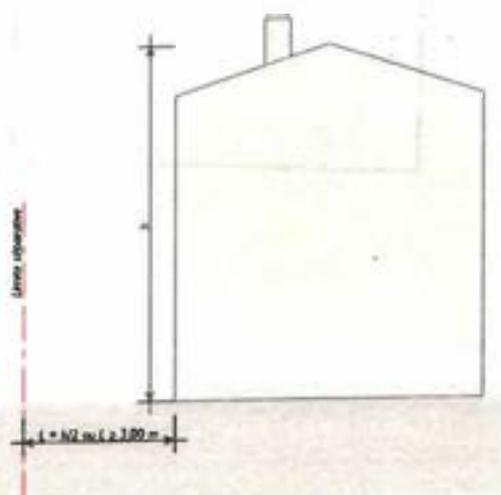
Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $L = h/2$ ,  $h$  = hauteur de la construction du terrain naturel au faitage ou à l'acrotère) en tout point de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3,00 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux débords de toiture non soutenu par un poteau et aux éléments de modénature.

Lorsqu'une OAP précise les règles d'implantation des constructions, celles-ci doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisé l'opération ;
- pour les constructions d'un seul tenant d'au plus 10,00 mètres de longueur et 4,50 mètres de hauteur totale ;
- lorsque le bâtiment peut être adossé à une construction de gabarit sensiblement identique (en hauteur et en longueur).

Les équipements publics d'intérêt général pourront être implantés différemment. Ils pourront être édifiés en limite séparative dès lors que leur hauteur totale n'excède pas 8,50 mètres.



**Schéma prescriptif :** principe de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives



Les constructions doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de composition (PA4 – Plan de composition) puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

Le long des limites séparatives, le recul minimal est de 3 mètres en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $L=H/2$ ).

Une implantation en limite séparative est autorisée ou imposée selon le cas.

- Pour les lots 9 à 19 sauf le lot 12 : une implantation en mitoyenneté est obligatoire selon le plan de composition.
- Pour le lot 12 : une implantation sur les 2 limites mitoyennes avec les lots 11 et 13 est obligatoire.
- Pour les lots 1 à 8 : une implantation en limite est possible sur un côté en rez de chaussée selon le plan de composition.
- Pour les lots 20 à 26 : une implantation en limite est possible sur un côté selon le plan de composition.

Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE 2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**RAPPEL DU PLU**

**Implantation des piscines et des constructions annexes**

Les piscines doivent être implantées à au moins 2,00 mètres de toute limite.

Les locaux techniques en limite sont interdits. Ils doivent être implantés à au moins 3,00 mètres de toute limite.

Toute construction annexe doit être distante de moins de 5,00 mètres du bâtiment principal.

Les barbecues peuvent être implantés en limite séparative en respectant une hauteur maximale de 2,50 mètres par rapport au terrain naturel hors souche. Les barbecues en limite du domaine public ou d'une voie privée sont interdits. Les cheminées des barbecues doivent être conçues de façon à occasionner une moindre gêne au voisinage et auront une hauteur maximale de 1,00 mètre.

Les constructions, si elles ne sont pas contiguës doivent être distantes de 5 mètres les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les locaux techniques en limite sont interdits en dehors des espaces constructibles.

Ils seront intégrés au bâti principal.

Les barbecues peuvent être construits en limite séparative en respectant une hauteur maximale de 2.50 m par rapport au terrain naturel.

Les barbecues en limites avec le Domaine Public sont interdits.

**ARTICLE 2.9- Implantation des constructions et des piscines**

**RAPPEL DU PLU**

**Implantation des constructions et piscines par rapport au terrain naturel**

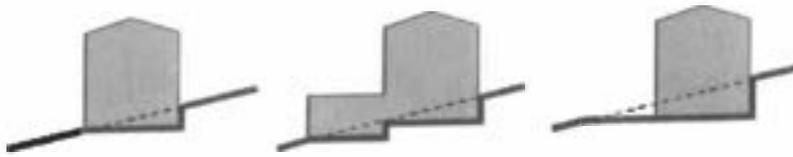
Les constructions doivent obligatoirement s'insérer dans la pente naturelle du terrain. Les déblais et remblais constituant une plateforme de plus de 200 m<sup>2</sup> sur plus de 1,00 mètres de hauteur sont interdits.

**REÇU**  
Le 25 MAI 2022  
FA 034 25820H0001

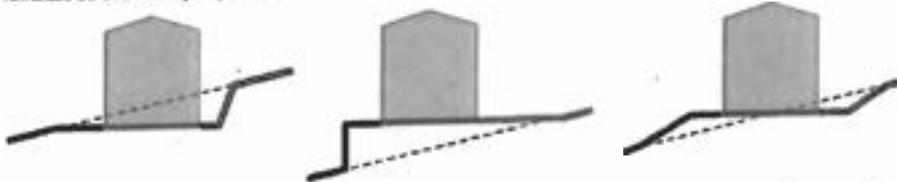


Les habitations devront s'insérer au mieux au sein du terrain naturel

**PRINCIPES AUTORISES**  
remblais ou déblais minimisés par rapport au volume de la construction



**PRINCIPES NON AUTORISES**  
remblais ou déblais trop importants

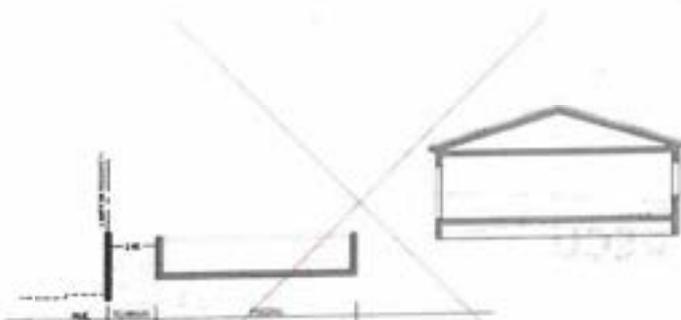
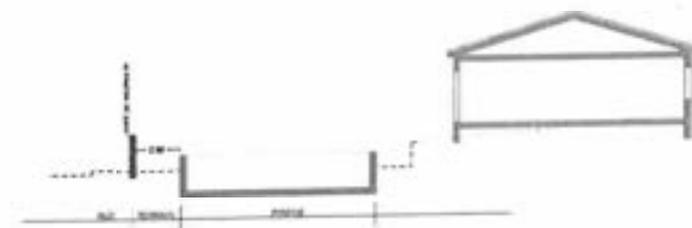


Les piscines pourront être implantées à 0,60 m maximum au-dessus du terrain naturel

Cas des terrains plats :



Sur les terrains présentant une topographie prononcée, les piscines devront être adaptées au site et ne pourront être en continuité du plancher fini de la maison afin de ne pas dominer les jardins mitoyens ou les espaces publics.



**REÇU**  
Le 25 MAI 2022  
A 034 25820H0001 - Mai

## ARTICLE 2.10 - Hauteur maximale des constructions

### RAPPEL DU PLU

#### Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du terrain naturel du terrain jusqu'au faitage ou jusqu'à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, les façades sont divisées en section d'au plus 20,00 mètres et la hauteur est mesurée au centre de chacune des sections. Lorsque les constructions présentent des décrochés ou des pans coupés, la longueur totale des façades correspond à la longueur projetée des façades.



**Schéma explicatif :** principe de prise en compte de la longueur totale des façades

La hauteur maximale est fixée à 8,50 mètres, correspondant à un rez-de-chaussée et un étage maximum, avec possibilité d'aménagement sous comble (R+I+C).

Lorsqu'une OAP précise les règles de hauteur ou de niveaux des constructions, celles-ci doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.

Les constructions en limite séparative (annexe et bâtiment principal) devront observer une hauteur maximale de 4,50 mètres. Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisé l'opération ;
- lorsque le bâtiment peut être adossé à une construction de gabarit sensiblement identique (en hauteur et en longueur).
- Dans ces deux cas, la hauteur maximale en limite séparative pourra être de 8,50 mètres maximum.

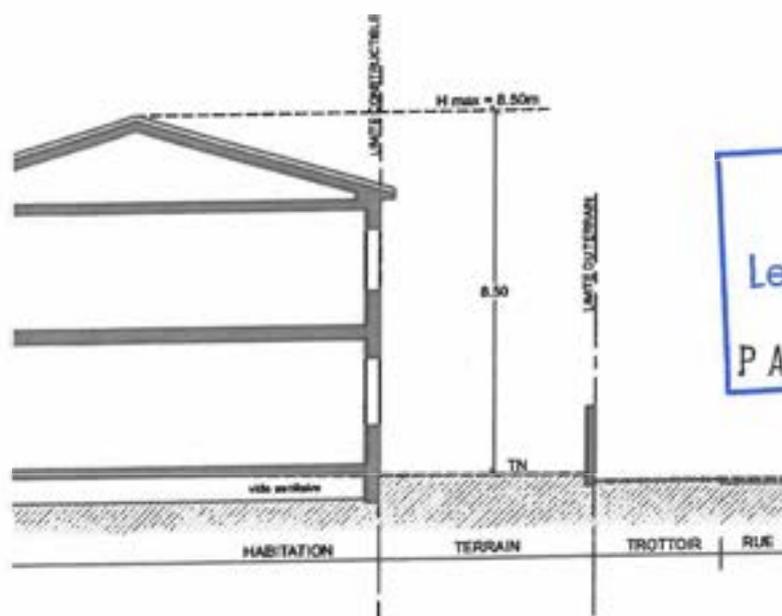
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faitage selon le type de constructions, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les acquéreurs devront respecter les hauteurs suivantes : maximum 8.50 mètres de hauteur au faitage pour les parties autorisées ou imposées en R+1 et 3.50 m à l'égout pour les constructions en rez de chaussée. Les constructions réalisées en limites séparatives lorsqu'elles sont autorisées ne pourront pas dépasser 4,50 mètres au faitage.

- Les lots 1, 2 et 20 à 27 devront être réalisés en Rez de chaussée.
- Les lots 3 à 19 devront être réalisés en R+1 pour, au minimum, 50% à 70% de la surface de plancher. Cette règle de hauteur s'applique également en limite séparative.



## Principe du respect de la Hauteur :

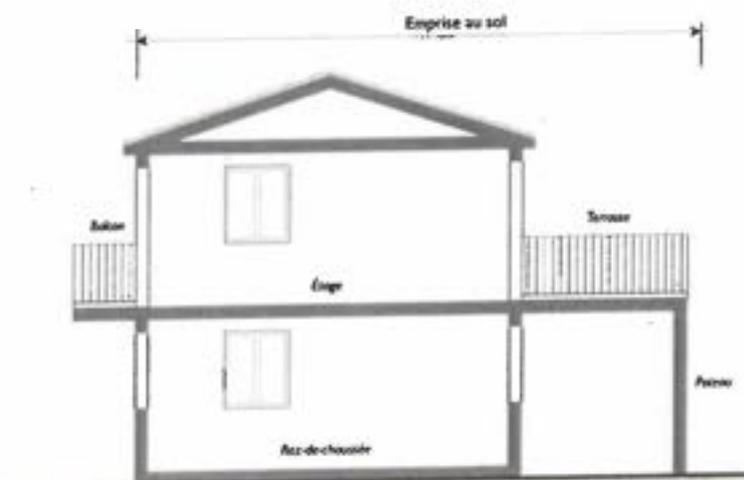


## ARTICLE 2.11 – Emprise au sol

### RAPPEL DU PLU

#### Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.



**Schémas explicatifs :** éléments de constructions formant de l'emprise au sol ou non

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise au sol pourra atteindre 60% sur l'ensemble du périmètre.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les bâtiments et constructions d'intérêt collectif ou de services publics.

L'emprise au sol des constructions au sein de chaque parcelle est limitée à 50%.

## ARTICLE 2.12 - Stationnement des véhicules

### RAPPEL DU PLU

#### Pour les constructions à usage d'habitation

Au moins deux places de stationnement ou de garage par unité de logement pour les constructions à usage d'habitat collectif.

Au moins deux places de stationnement sur la parcelle ouvertes sur les voies et emprises publiques par unité de logement pour les constructions à usage d'habitat individuel.

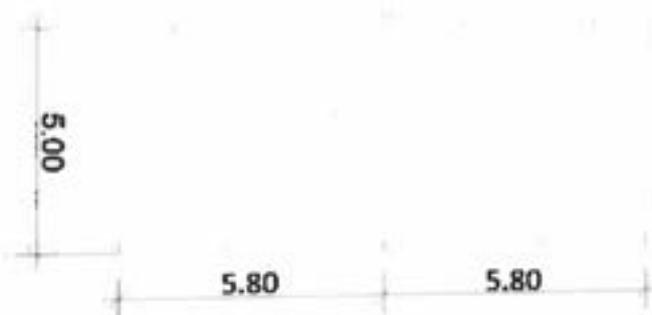
Pour les lotissements d'habitation et pour chaque lot constructible, est exigée en plus une place de stationnement à réaliser par le lotisseur/aménageur dans les espaces collectifs. Elles seront préférentiellement réalisées en « poche » et positionnées de façon à favoriser leur mutualisation.

Dans le cadre d'une division en plusieurs logements d'une construction existante, les règles ci-dessus s'appliquent.

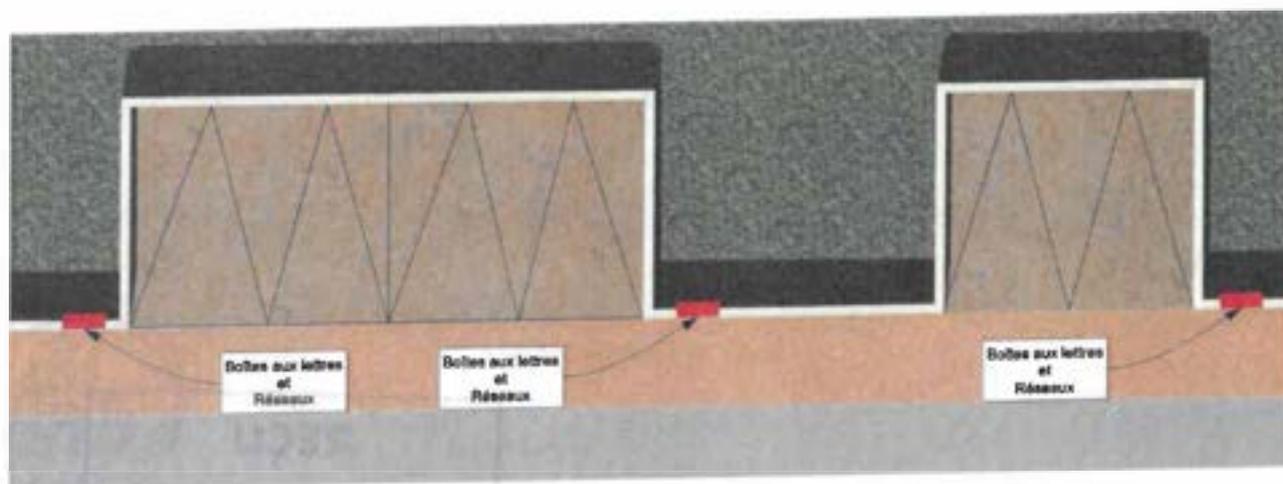
Il sera réalisé au moins un emplacement pour vélo par logement. Il sera également réalisé un emplacement pour 5 logements sur le domaine public ou collectif des nouvelles opérations d'aménagement, avec un minimum de trois emplacements et toujours arrondi un nombre supérieur (pour 17 logements, 4 emplacements vélo).

Chaque acquéreur devra aménager, sur l'emprise de son lot, deux emplacements privatifs non clos d'une largeur de 5.80 m et d'une longueur de 5.00 m. Ces emplacements sont figés.

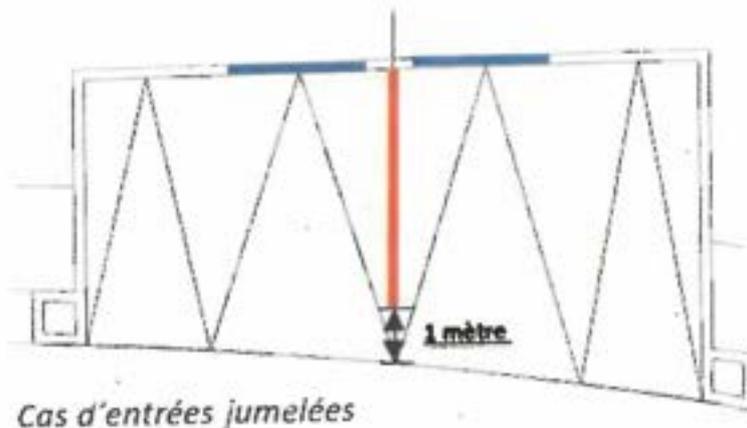
Ils devront être réalisés selon le schéma suivant :



Hauteur clôture = 1.60 m

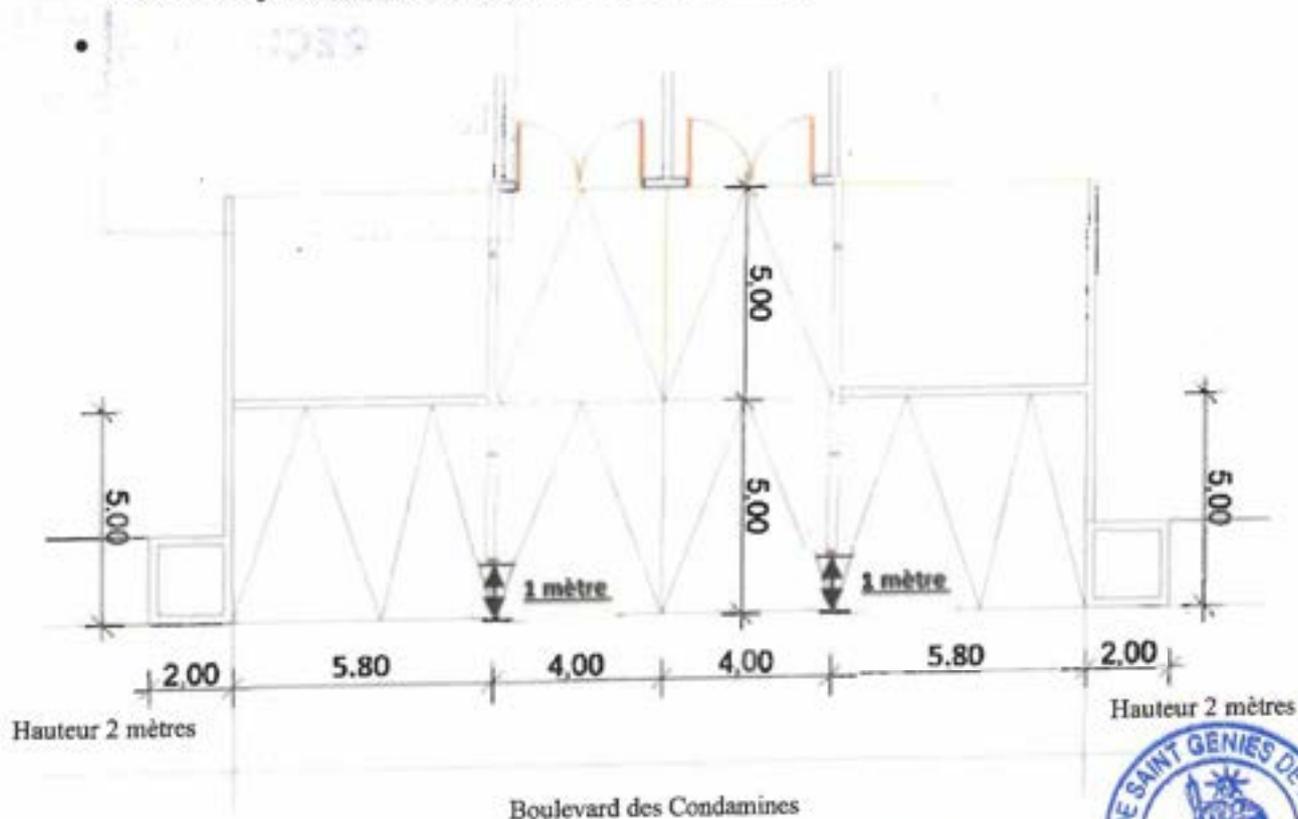


Lorsque les places de stationnement de 2 lots sont contiguës, la réalisation d'une clôture en limite séparative n'est pas obligatoire et, s'il devait y en avoir une elle devra être réalisée en recul de 1 mètre par rapport au Domaine Public pour permettre la giration selon le principe ci-dessous :

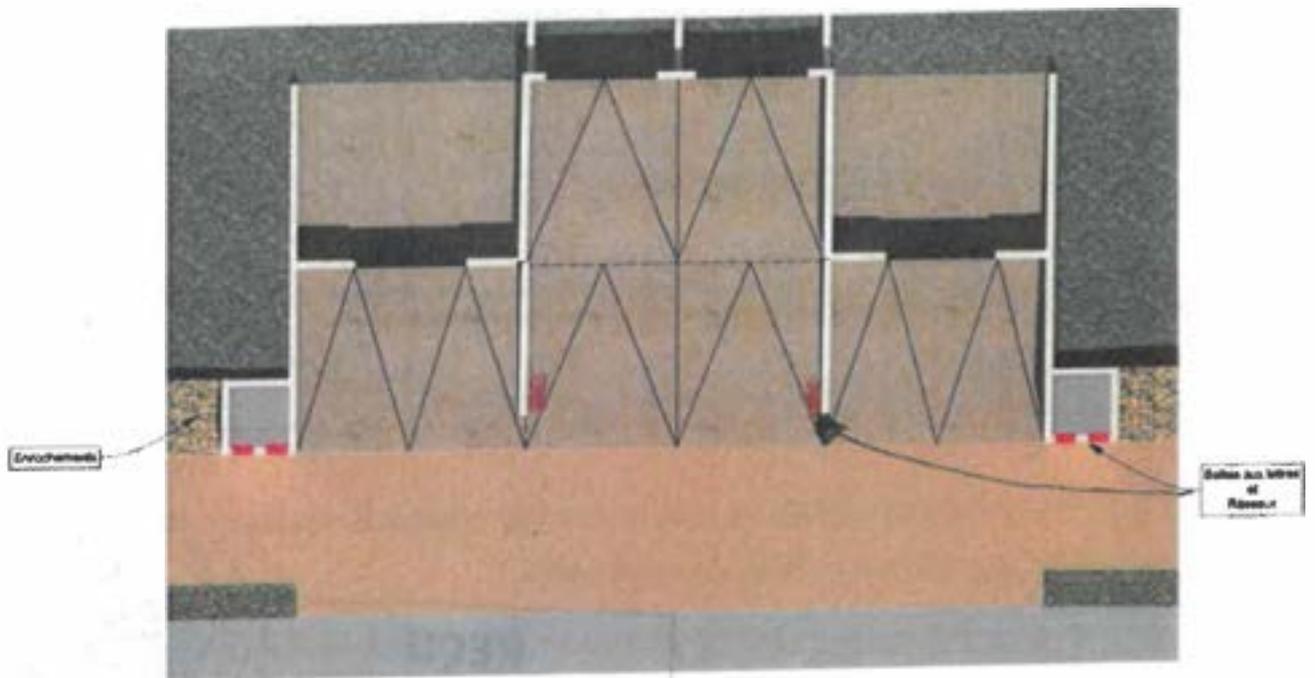


**Cas particuliers :**

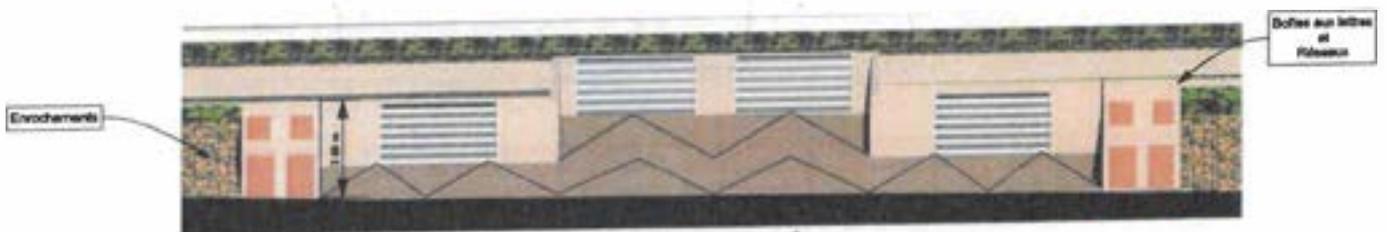
- Pour les lots 23 à 26, la configuration de ces places de stationnement ainsi que celle des clôtures adjacentes devra être réalisée selon le principe ci-dessous :



**REÇU**  
 Le 25 MAI 2022  
 PA 034 25820H0001-M01



Élévation depuis le boulevard des Condamines



- Pour le lot 27, le principe sera le suivant :

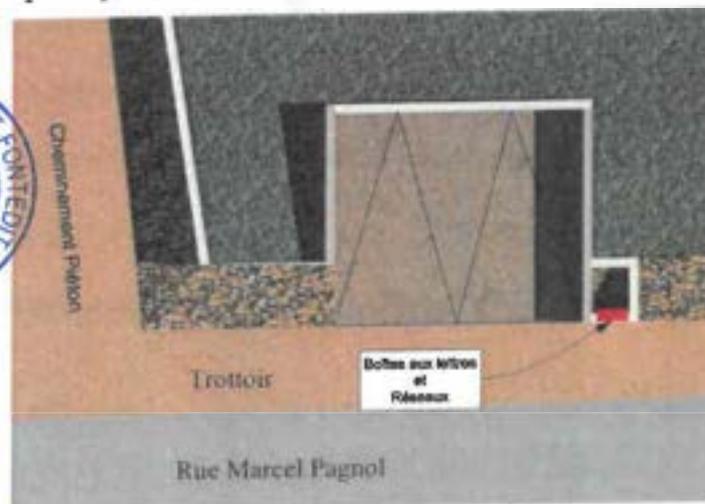


**REÇU**

Le 25 MAI 2022

PAD3425820H000

M01



Les emplacements de stationnements privés non clos devront être réalisés en béton balayé de couleur claire.

## Un stationnement pour vélo devra être réalisé au sein de chaque logement

Les boîtes aux lettres devront être positionnées selon le principe décliné ci-avant.

### **RAPPEL DU PLU**

#### **Compteurs - Boîte aux lettres**

##### ➤ **Compteurs**

Les compteurs techniques, eau, électricité, gaz et télécommunication, seront regroupés. Ils seront de préférence intégrés dans un coffre dont le volet sera métallique ou en bois mais jamais en plastique.

##### ➤ **Boîtes aux lettres**

Les boîtes aux lettres devront être encastrées et/ou dissimulées dans les clôtures.

Le stockage des conteneurs individuels pour les ordures ménagères également ~~il est interdit de~~ stocker les conteneurs individuels sur le Domaine public.

### **RAPPEL DU PLU**

#### **Ordures ménagères**

Toute construction ou installation doit prévoir sur le domaine privé en du prescripteur, un emplacement à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisée. Dans les opérations d'ensemble, au moins un point de rassemblement pour conteneurs sera aménagé. Sa localisation sera définie avec le délégataire du service de collecte des déchets.



## ARTICLE 2.13 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### **RAPPEL DU PLU**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

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.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

Les prescriptions du PLU sont rappelées dans chacune des rubriques déclinées ci-après

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

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.

Afin de garantir un caractère d'ensemble, les constructions et les annexes devront respecter les prescriptions suivantes :

## 1. Volumes :

Les constructions seront composées de volumes simples.

Le nombre de volumes et leur assemblage sera lui aussi simple et orthogonal, sauf si la forme de la parcelle ou une solution d'architecture contemporaine le justifie.

Il est obligatoire de concevoir les espaces extérieurs couverts tels l'entrée, la terrasse, ... en cohérence avec la volumétrie générale du bâtiment.



Les abris jardins sont autorisés dans la limite constructible.  
Ils seront préférentiellement intégrés à l'habitation principale et réalisés en continuité.

Si elles sont maçonnées, les faces extérieures de ces abris seront enduites de la même couleur que le bâti principal.

S'ils ne sont pas accolés à l'habitation, ces abris seront le plus simple possible. Le bois est autorisé mais les imitations de style impropre au lieu sont interdites (chalet suédois, maison de poupées...).



## 2. Toitures :



### RAPPEL DU PLU

#### Toitures et couvertures

##### > Toitures

Les toitures à pentes multiples auront une pente comprise entre 28% et 33%. Les murs pignons visibles depuis les voies publiques et privées seront à éviter, le faîtage sera préférentiellement parallèle à la voie qui dessert la construction. Des pentes de toitures inférieures seront autorisées pour les vérandas.

Lorsqu'une OAP précise les règles d'orientation des faîtages des constructions, celles-ci doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.

Les toits-terrasses sont autorisés partiellement sur au plus 40% de la surface des toitures de la partie habitable (hors terrasses, loggias et locaux annexes) et sur la totalité des garages. Ils seront inaccessibles.

##### > Couverture

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, méridionale et à emboîtement, de teinte claire (rosé par exemple). Les éléments de toiture type chatière, faîtière, lanterne ou poinçon seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.

Les toits-terrasses pourront être plantés.

Les matériaux métalliques (zinc, cuivre...) sont interdits en couverture. Des matériaux translucides non synthétiques pourront être admis pour les vérandas. Les matériaux bitumineux sont autorisés uniquement pour les toits-terrasses.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude sont autorisées sous réserve d'être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Dans le cas d'une toiture terrasse, les installations solaires ou photovoltaïques devront être dissimulées par l'acrotère.

#### Ouvrages techniques en toiture

##### > Souches de cheminée

Les souches de cheminée devront être obligatoirement maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade. Les conduits nus, de cheminées ou de ventilation mécanique centralisée (V.M.C.) devront être habillés comme pour une souche de cheminée classique. Les souches seront implantées préférentiellement au plus près du faîtage.

Aucun nouveau conduit en façade ne sera accepté.

##### > Zinguerie ou Chêneaux et descentes d'eau pluviales

Le parcours des descentes d'eau devra être vertical, situé de préférence sur les extrémités de la façade. Les descentes ne doivent pas porter atteinte aux éléments de décors des façades ni rompre l'harmonie d'ensemble des façades créées par le jeu de plein et de vide. Les coudes et déviements dans le plan de la façade sont interdits.

Les toitures seront en tuile canal de courant et de couvert ou similaire, de teinte claire.

Elles peuvent être panachées mais non flammées.



Claires



Panachées



Flammées

Leur pente sera comprise entre 30 et 33%.



**Cas particuliers :**

- Pour les lots 1 à 8 et pour le lot 12 :

Les toitures seront obligatoirement à 2 pentes ; y compris pour les garages ou annexes en limite séparative. Il n'y aura pas de débord de toit.

Le versant principal des toitures sera disposé parallèlement à la voie publique.

Un rang de génoise (deux au maximum) devra être réalisé et les chéneaux seront obligatoires.

Les toitures terrasse sont interdites.

- Pour les lots 9 à 19 sauf le lot 12 :

Les toitures seront à 2 ou 3 pentes ; y compris pour les garages ou annexes en limite séparative. Il n'y aura pas de débord de toit.

Le versant principal des toitures sera disposé parallèlement à la voie publique.

Un rang de génoise (deux au maximum) devra être réalisé et les chéneaux seront obligatoires.

Les toitures terrasse sont interdites.

- Pour les autres lots :

Les toitures pourront être à 1, 2, 3 ou 4 pentes et, si un débord de toit est prévu, il ne devra pas dépasser 30 cm et il devra être bardé d'un lambris assorti aux menuiseries en sous face.

Les débords de toiture sont autorisés en dehors des surfaces constructibles.

Les pentes et versants des toitures devront respecter ceux des constructions avoisinantes, le versant principal des toitures sera disposé parallèlement à la voie publique.

Les verrières ou vérandas sont autorisées et la pente de leur couverture pourra être réalisée selon une pente moindre.

Les toitures terrasses sont admises sur 40 % de la surface des toitures et préférentiellement utilisées pour les garages en mitoyenneté. Elles pourront être végétalisées.

**Pour tous les lots :**

Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique ou de climatisation ne seront pas visibles depuis la voie publique.

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis la voie publique.

Les panneaux photovoltaïques seront autorisés en toiture à condition qu'ils soient réalisés dans le plan de toiture et non pas en surplomb.

Dans le cas des toits-terrasses, ils devront être masqués par l'acrotère.

Les souches de cheminées ainsi que les descentes d'eaux pluviales devront être portées aux plans de façade.

### 3. Façades

#### RAPPEL DU PLU

##### Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes.  
Les teintes et nuances de façades seront celles présentées ci-dessous du catalogue Weber ou similaire.



Guide enduits grattés Weber

**Palette prescriptive :** teintes et nuances à utiliser pour les enduits de façades

Les enduits de façade de finition écrasé, projeté ou rustique sont interdits. Les enduits de façade seront préférentiellement de finition gratté fin.

Les revêtements en bois sont admis dès lors qu'ils concernent au moins 50% de la façade traitée et que l'ensemble soit harmonieux avec les constructions avoisinantes. Dans ce cas, des disparités de teinte peuvent exister avec les façades traditionnelles (teintes plus foncées ou bois naturel notamment). Les revêtements bois peints sont interdits, ils seront vernis ou naturels.

Toutes les façades seront traitées avec le même soin.

Les enduits devront être grattés fin ou talochés ; à l'exclusion de tout autre type d'enduit.

Les couleurs autorisées sont celles du PLU selon le catalogue Weber ou similaire ci-dessus

Les façades bardées de bois sont interdites sauf dans le cas d'une architecture contemporaine et si l'utilisation du bardage participe de l'architecture générale du bâti.

Dans ce cas, le bois sera naturel ou vernis. En aucun cas peint.



#### 4. Menuiseries et volets :

##### RAPPEL DU PLU

##### Menuiseries

> Fenêtres, portes fenêtres, portes et portes de garage,

Elles seront de préférence en bois ou en métal laqué.

La couleur des fenêtres, portes fenêtres, portes et portes de garage sera dans les nuances de gris, noir, blanc, rouge foncé, beige clair et bleu clair. Les autres couleurs sont interdites.

> Volets

Les volets peuvent être en bois peint ou en métal laqué. Les volets à rabat sur la façade ou sur le tableau de fenêtre en PVC sont interdits. La couleur des volets devra s'harmoniser avec celle des fenêtres, portes, portes fenêtres.

Les volets à persiennes sont autorisés. Les volets avec écharpe en « Z » sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés. Les coffres de volets roulants doivent être intégrés au bâti. La pose sous linteau pourra être admise pour des raisons techniques ou dès lors que les qualités architecturales de la façade ne sont pas affectées. La pose en saillie ou en applique sur la façade est interdite dans tous les cas. Des disparités de couleurs sont admises entre le volet et la menuiserie dans le cas de la pose de volets roulants sur une construction existante.

> Habillage des débords de toiture

Les débords de toiture seront obligatoirement habillés en de la même couleur que les menuiseries ou que la façade.

Lorsque la toiture ne présente pas de débord, il sera réalisé au moins un rang de génoise et deux rangs au plus.

Les débords de toiture et génoises intégreront les dispositifs de récupération des eaux pluviales (gouttières).

> Portails et portillons

Les portails et portillons extérieurs en PVC sont interdits. Ils seront de la même teinte que les menuiseries.

RECU

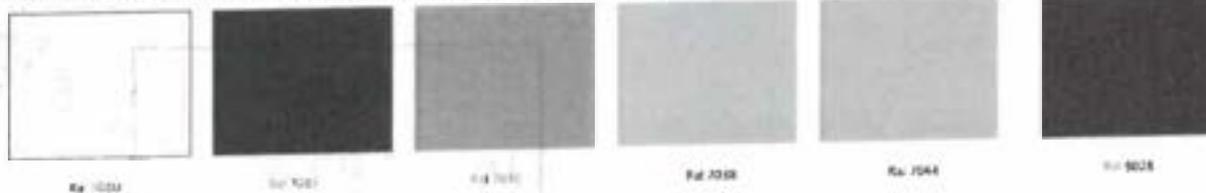
Le 25 MAI 2022

A 034 25 820 H 000 1 - MDA



### TOUTES LES OUVERTURES SERONT REALISEES AVEC DES LINTEAUX DROITS

Les menuiseries et les volets seront soit en bois naturel ou peint, en aluminium ou en PVC\*(pour les volets roulants uniquement) dans des teintes de la gamme de couleurs proposées :

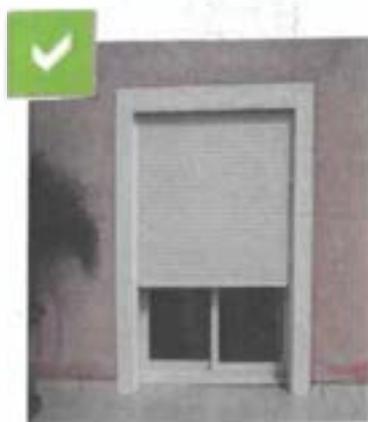


Sont autorisés :

- Les volets roulants assortis aux couleurs des menuiseries. Les coffres des volets ne pourront pas être posés en apparent en façade ni apparents en sous face de linteaux.
- Les volets à lames empilables et orientables de couleur blanche ou assortis à la couleur des menuiseries.
- Les volets battants pleins à lames croisées, obligatoirement peints en blanc ou assortis à la couleur des menuiseries.
- Les volets coulissants
- Les stores textiles dans la gamme des couleurs proposées

Sont interdits :

- Les volets avec écharpes en Z.
- \*Les volets à rabat en PVC.



### 5. Les portails, portails et portillons

Le portail de garage sera en tôle d'acier, aluminium ou PVC de couleur blanche ou grise en harmonie avec les menuiseries, pleins, sans oculus, rainures horizontales.

Les couleurs vives sont interdites.

Le portail en clôture aura une hauteur de 1.60 m. Il sera obligatoirement blanc à rainures horizontales. Le portillon s'il y en a pourra être réalisé dans l'encoche prévue pour le stationnement des véhicules en aucun cas directement sur la voie publique. Il sera blanc, aura une hauteur de 1.60 m et pourra être plein.

### 6. Climatiseurs et antennes / Lignes électriques :

#### RAPPEL DU PLU

#### Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Leur pose en applique sur la façade est interdite. Leur implantation en limite séparative ou en limite d'emprise publique est interdite. Ils seront placés à plus de 2,00 mètres de ces limites. Lorsque ces dispositifs ne peuvent être intégrés aux volumes des constructions, ils seront obligatoirement dissimulés pour ne pas être vue depuis l'espace public.

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

#### Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

REÇU

Le 25 MAI 2022

A 034 25820H0001 - Mai



Les compresseurs de climatisation ne pourront se trouver à moins de 3 mètres de la limite séparative et seront cachés par un dispositif architectural ou dissimulés par une grille ou un coffre.  
L'implantation des climatiseurs sur les balcons ou les façades est interdite.  
Ils devront être réalisés au niveau du Rez de Chaussée et ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Exemple de coffre pour climatiseurs :



Pose interdite :



La pose d'antenne en façade est interdite. Elle devra se faire en toiture et ne devra pas être visible du Domaine Public.

7. Eléments d'agréments et bioclimatiques :

Les terrasses et balcons aux étages sont interdits, seules les loggias ou balcons intégrés à la volumétrie de la bâtisse sont autorisés.





Les pergolas

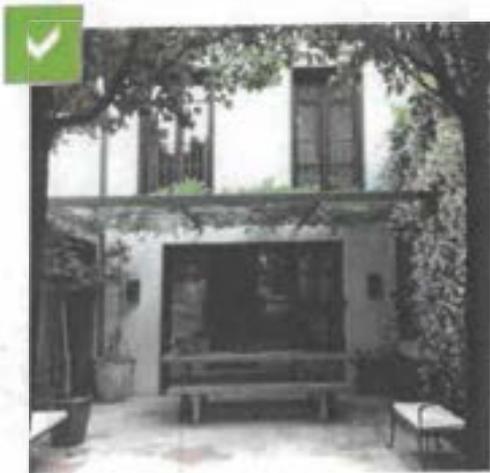
Les systèmes de protection solaire sont fortement recommandés, ils seront intégrés dès la conception au bâti.

Ils seront soit bâtis, soit rapportés en superstructure.

Les protections solaires sont nécessaires en été, horizontales, elles protègent du soleil de midi, verticales, elles protègent du soleil rasant.

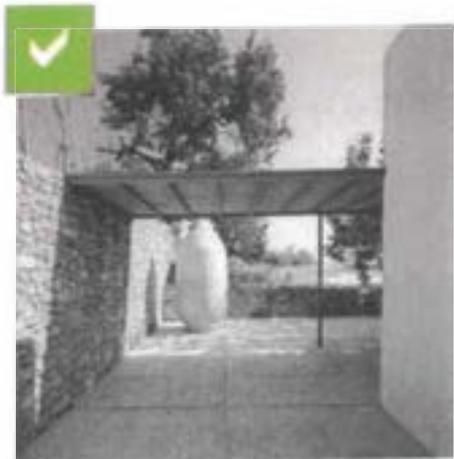
Les pergolas légères seront réalisées en métal couleur blanc ou gris assorties aux menuiseries et de préférence couvertes de végétation, de toiles tendues de couleur blanche ou claire, d'éléments en bois ou en métal.

Les pergolas pourront être également couvertes par des occultants naturels (canisses, brandes de bruyère, osiers...).



Les pergolas sont interdites sur les places de stationnement réalisées dans l'encoche prévue à l'entrée de la parcelle.

Cependant les pergolas couvrant les places de stationnement au sein de la parcelle et au-delà de l'encoche prévue à cet effet ne pourront couvrir qu'une seule place de stationnement.



Exemple de stationnement couvert par une pergola

Essences conseillées pour les Pergolas: Jasmin, Clématite, Chèvrefeuille



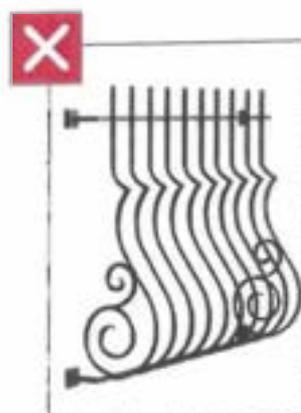
Les éléments de grilles, les garde-corps

Les grilles seront de facture simple à barreaux verticaux ou horizontaux non torsadés traités en ferronnerie.

Les gardes corps seront en verre et/ou en métal. Le barreaudage sera horizontal ou vertical composé de tube ou de fer plat de petite section. Une conception de barreaudage légèrement incliné sera tolérée. Les volutes sont proscrites. Les éléments en bois, ciment moulés et sculptés sont interdits.



Autor



**REÇU**  
Le 25 MAI 2022  
PA03425820H0001-M01



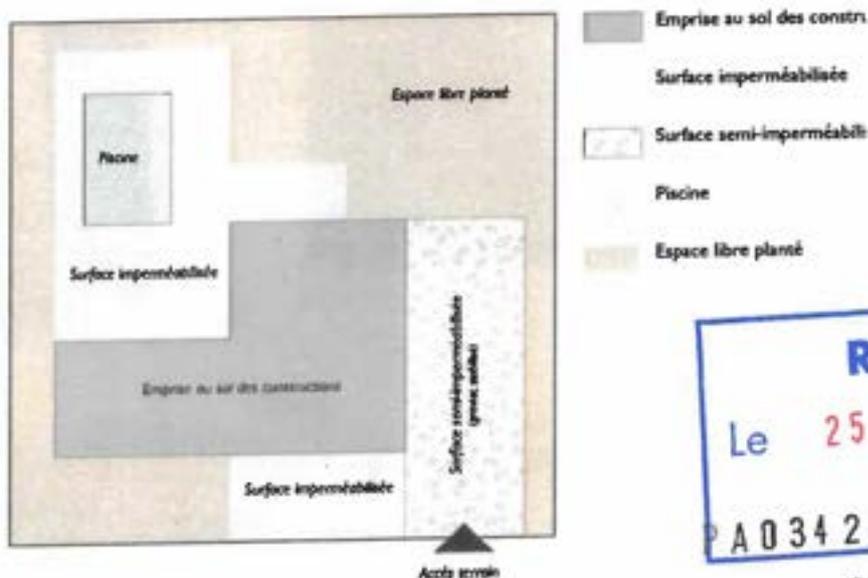
## 8. Espaces libres et plantations :

### RAPPEL DU PLU

#### Espaces libres et plantations

Le coefficient d'espace libre est fixé à 30% de l'assiette foncière de la construction.

Les espaces libres sont des surfaces non imperméabilisées, laissées en terre naturelle.



#### Schémas explicatifs : définition de l'espace libre

Pour les terrains frappés d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le coefficient d'espace libre est porté à 50% de l'assiette foncière de la construction.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement et les ouvrages de rétention des eaux de pluie doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 75m<sup>2</sup>. La plantation de différentes espèces sera préférée.

Dans les opérations d'ensemble, 10% de la superficie totale de l'opération doit être consacrée aux espaces libres plantés ouverts au public. Les ouvrages de rétention des eaux de pluie pourront compter dans les espaces libres dès lors qu'ils permettent un accès libre pour des usages récréatifs et/ou ludiques.

Dans tous les cas, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres et les plantations devront représenter 30 % de la parcelle.

2 arbres de tige moyenne devront être plantés sur chaque parcelle et devront apparaître sur le permis de construire.

Le choix des végétaux doit être avant tout phyto-technique, faible consommation en eau, résistance aux conditions climatiques locales, capacité à fournir ombre et fraîcheur en été et à laisser passer le soleil en hiver et son entretien.

Les essences conseillées pour les arbres sont les suivantes \* :

Essences conseillées - Garrigues :

Pin d'Alep, Micocoulier, Chêne vert, Erable de Montpellier, Arbre de Judée mais aussi Chêne blanc et pubescent, Murier blanc, Amandier, Jujubier, Laurier sauce, Chêne liège



Pin d'Alep      Micocoulier      Chêne vert      Erable de Montpellier      Arbre de Judée



M-01

Essences conseillées - Plaine :

Tilleuls à feuilles . Poirier pyramidal, Frêne à fleurs, Savonnier, Erable champêtre mais aussi Chêne sessile et pédonculé, Noisetier de Byzance, Média azedarach, Sophora japonica, Albizia, Magnolia grandiflora, Caroubier

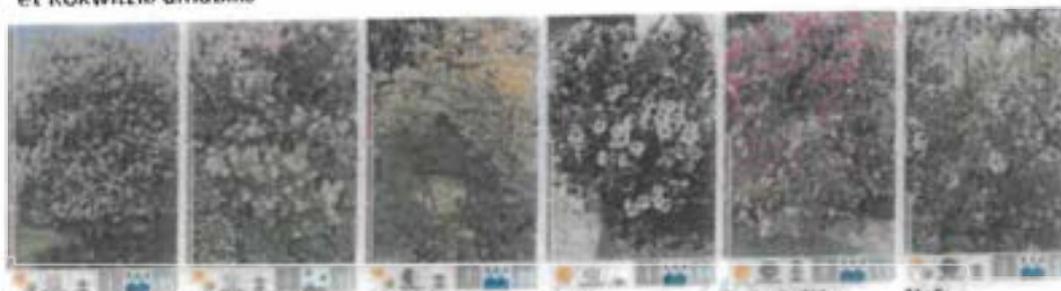


Tilleul à feuilles en cœur      Poirier Pyramidal      Frêne à fleurs      Savonnier      Erable champêtre

Les essences conseillées pour les arbustes sont les suivantes \* :

Essences conseillées - Plaine :

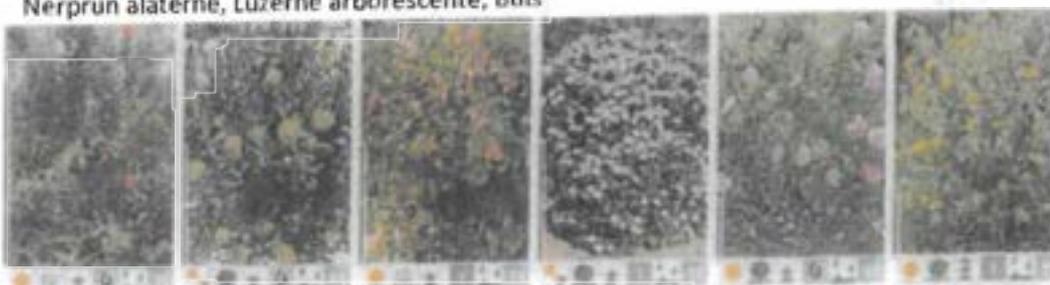
Lilas, Arbres à perruque, Caesalpinia, Althéa, Rosier de Chine, Abelia mais aussi Germandrée, Caryopteris x clandonensis, Jasmin Mesnyl, Spirea Anthony Waterer, Millerpertuis arbustif, Seringat et Kokwitzia amabilis



Lilas      Arbres à perruque      Caesalpinia      Althéa      Rosier de Chine      Abelia

Essences conseillées - Garrigues :

Grenadier à fleurs, Buplèvre, Baguenaudier, Laurier tin, Ciste, Sauge de Jérusalem mais aussi Pistachier et filaire, Leucophyllum frutescens, Coronille, Artemisia arborescent ou malvastroïde, Nerprun alaterne, Luzerne arborescente, Buis



Grenadier à fleurs      Buplèvre      Baguenaudier      Laurier tin      Ciste      Sauge de Jérusalem

\* Référence : Mini-guide « Quels végétaux pour le Languedoc Roussillon ? » CAUE LR

Les essences conseillées pour les Vivaces sont les suivantes \* :

**Essences conseillées -Plaine :**

Penstemon barbatus, Giroflée vivace, Jacobinia suberecta, Lobelia laxiflora, Achillée millefeuille, Géranium sanguin mais aussi Othonopsis cheirifolia, Sauge officinale, Euryops pectinatus, Aster novea angliae, Bulbine et Agapanthe, Iris, Acanthe



Penstemon barbatus    Giroflée vivace    Jacobinia suberecta    Lobelia laxiflora    Achillée millefeuille    Géranium sanguin

**Essences conseillées - Garrigues :**

Gaura lindheimeri, Sauge arbustive, Perovskia atriplicifolia, Plante curry, Valériane, Euphorbia myrsinites mais aussi Armoise arborescens, Lavandes et romarins, Verveine de Buenos Aires, Teucrium, x lucidrys, Scabieuse de Crête, Erysimum Bowles Mauve, Sauge greggii x microphylla



Gaura lindheimeri    Sauge arbustive    Perovskia atriplicifolia    Plante curry    Valériane    Euphorbia myrsinites

\* Référence : Mini- guide « Quels végétaux pour le Languedoc Roussillon ? » CAUE LR

Elles devront largement agrémenter chaque parcelle et être réalisées sur toutes les limites séparatives



## 9. Clôtures :

### RAPPEL DU PLU

#### Clôtures

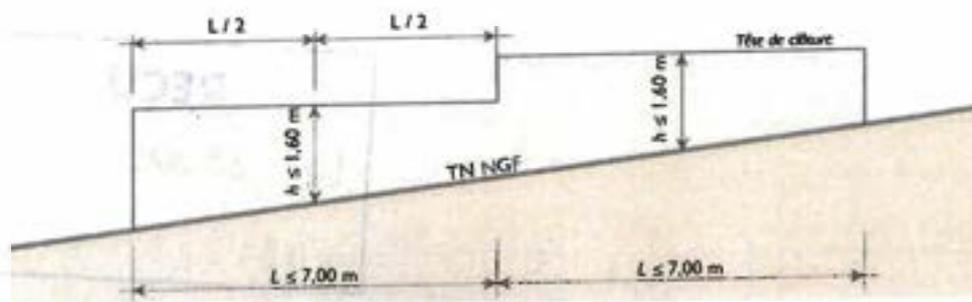
##### Aspects généraux

La hauteur maximale des clôtures est de 1,60 mètres. La hauteur des murs de clôture donnant sur les voies emprises publiques est mesurée à partir du niveau du trottoir ou, à défaut, de la voie. Pour les clôtures en limites séparatives, la hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

Pour les équipements publics d'enseignement, la hauteur maximale des clôtures est de 3,00 mètres.

Un dépassement de la hauteur pourra être admis pour la réalisation de piliers de portails et portillons, dans la limite de 0,30 mètre au-dessus de la cote finie du mur de clôture, chapeau compris.

Des hauteurs différentes des murs pourront être admises en fonction de la topographie des lieux. Lorsque le terrain présente une déclivité supérieure à un angle de 15°, les clôtures seront édifiées en redan dont chaque section composant le mur sera au plus égale à 7,00 mètres. La hauteur maximale de 1,60 mètre sera alors mesurée au milieu de la section (Cf. croquis).



##### Schéma illustratif : intégration des clôtures sur les terrains à fort dénivelé

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction. Si le mur n'est pas bâti en pierre, il devra avoir le même aspect que les façades de la construction. Les enduits écrasés, rustiques et projetés sont interdits. Les clôtures auront la même teinte que les façades de la construction. Une légère nuance de teinte par rapport aux constructions pourra être admise. Tout mur de clôture doit être enduit sur les deux faces.

Les murs de clôture existants en pierre seront maintenus. Ils pourront, éventuellement, être surmontés d'un grillage. La construction d'un mur maçonné sur un mur en pierre est interdite. Le rehaussement des murs en pierre en maçonnerie devra se faire avec un matériau de qualité identique (type de pierre, couleur...).

L'ensemble des clôtures devra être doublé d'une haie végétale composée d'au moins trois essences locales. Les haies pourront dépasser la hauteur maximale fixée ci-dessus, dans la limite de 2,00 mètres. Les éléments d'occultation type canisse, voile plastique opaque ou semi-opaque et panneau de bois sont interdits en clôture.

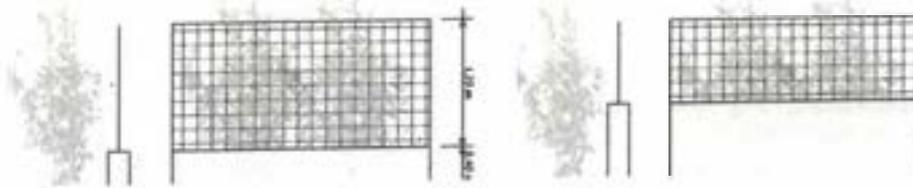
Les clôtures des opérations d'ensemble seront traitées à l'identique sur l'ensemble de l'opération.

Toute clôture doit être implantée à une distance minimale de 5,00 mètres par rapport aux cours d'eau, en particulier le long de l'affluent du Rieutort dans le secteur concerné par l'OAP Les Horts.



➤ Cas des clôtures entre limites séparatives

Elles pourront être composées soit d'un mur bahut de 0,40 mètre à 0,80 mètre de haut et surmontées d'un grillage de 1,20 mètre à 0,80 mètre, soit d'un grillage sur toute la hauteur.



**Schémas illustratifs** : composition des clôtures sur limites séparatives

Dans les opérations d'ensemble, les clôtures entre limites séparatives devront faire l'objet d'une règle commune pour leur édification sur l'ensemble du périmètre.

➤ Cas des clôtures donnant sur une voie publique ou une voie privée

Elles se composeront d'un mur maçonné enduit sur les deux faces sur toute la hauteur ou d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage simple vertical ou d'un grillage. Les hauteurs du mur bahut et du barreaudage correspondent à la moitié de la hauteur totale de la clôture. Le barreaudage ou le grillage sera de couleur gris anthracite ou brun foncé.

Peut être admis une alternance entre :

- un mur plein sur toute la hauteur et un barreaudage vertical toute hauteur,
- un mur plein sur toute la hauteur et un grillage rigide toute hauteur,
- un mur plein toute hauteur et mur bahut surmonté d'un barreaudage vertical



**Schémas illustratifs** : composition des clôtures sur emprises publiques

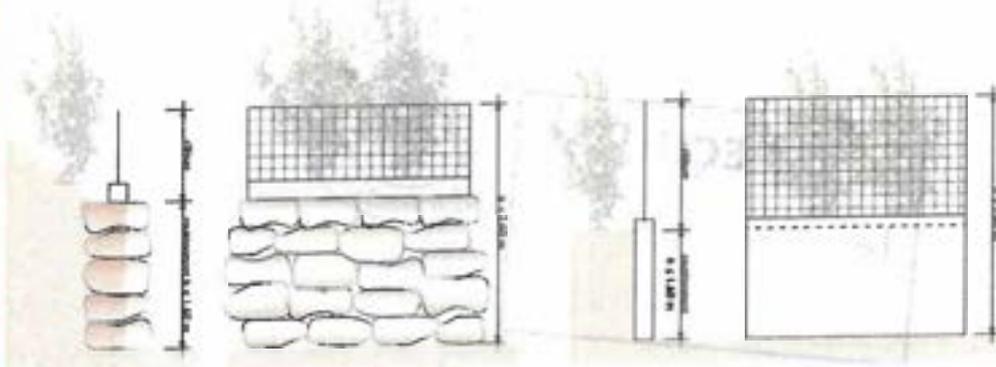
Dans les opérations d'ensemble, les clôtures seront traitées à l'identique (couleur, finition, hauteur, hale).

➤ Cas des soutènements

Est considéré comme soutènement tout élément qui retient des terres.

Les soutènements en maçonnerie et en enrochement sont autorisés dans la limite d'une hauteur au plus égale à 1,60 mètre. Ils pourront être surmontés d'un grillage et/ou d'un mur à condition que la hauteur totale, soutènement plus grillage et mur, n'excède pas 2,60 mètres. Les murs sur enrochement seront limités à 0,20 mètre et pourront être surmontés d'un grillage jusqu'à 1,60 mètre mur et grillage compris et dans la mesure où la hauteur totale n'excède pas 2,60 mètres.

Dans le cas d'enrochements, leur plantation par des plantes tapissantes ou rampantes est souhaitée.



**Schémas illustratifs** : prise en compte de la hauteur du soutènement



L'ensemble des clôtures devront être doublées d'une haie végétale composée d'au moins 3 essences méditerranéennes.

Les éléments d'occultation type canisse, voile plastique opaque ou semi opaque et les panneaux de bois sont interdits.

**Plusieurs cas de figure :**

1. Les clôtures en bordure de la rue Marcel Pagnol et du boulevard des Condamines seront réalisées en haut et au droit de l'enrochement prévu par l'aménageur.  
Elles seront constituées d'un grillage à maille rigide de couleur grise RAL 7016 et auront une hauteur fixe de 1 mètre.  
Elles seront obligatoires doublés de haies vives d'essence méditerranéenne pour créer un écran végétal le long de ces 2 voies.
2. Les clôtures en bordure des voies internes au lotissement seront constituées par un mur bahut de 1,60 mètre enduit gratté fin, teinte G20 Parex-Lanko ; y compris autour des places de stationnement extérieures – voir art 2-12 ci-dessus.
3. Les clôtures en limite avec les cheminements piétons seront constitués d'un mur bahut de 0.60 mètre de hauteur surmonté d'un grillage à maille rigide gris anthracite RAL 7016 d'une hauteur de 1.20 m.
4. En limite séparatives entre lots, les clôtures seront constituées d'un muret ne dépassant pas 0,80 mètre, surmonté d'un grillage à maille rigide ou d'un grillage et doublé d'une haie végétale. La hauteur totale (mur + grillage ou grillage seul) ne devra pas excéder 1,60 mètre.

**Cas particulier :**

La clôture sud des lots 1 et 2, en bordure du bassin de rétention, sera composée d'un grillage de 1.60 mètres de haut. Ce grillage sera en maille rigide et de couleur RAL 7016.

Dans le cas des clôtures réalisées dans la pente, les articles du PLU s'appliquent.



## CHAPITRE III - MODIFICATIONS

### **ARTICLE 3.1 - Modification des documents**

Les superficies indiquées au plan de masse sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

Il n'est autorisé qu'un logement par lot.

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par les articles L.442.10 ou L. 442.11 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 3.2 - Réunions 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 du lotissement.

Les zones constructibles définies au sein de chaque lot et portées sur le plan de masse subsistent, mais les zones non aedificandi liés à la limite séparative commune aux deux lots regroupés disparaissent pour permettre la réunion des 2 zones constructibles initiales.

Le retrait entre les deux constructions voisines prévu au plan de composition (PA4 – Plan de composition) ne s'applique pas sur les lots réunis en un seul.

Le retrait de construction par rapport à la limite périmétrique de l'opération prévu au plan de composition (PA4 – Plan de composition) s'applique lors de la réunion d'un lot à une parcelle mitoyenne.

### **ARTICLE 3.3 - Subdivision de lot**

Toute subdivision est interdite, sauf dans le cas d'un rattachement à un lot voisin, d'un permis de construire valant division parcellaire ou d'un règlement de copropriété, et dans le cadre d'une étude architecturale soignée.

### **ARTICLE 3.4 - Jonction de lot**

Le regroupement de deux lots, par voie de suppression de leurs unités foncières et de création d'un lot unique pourra être envisagé sans modification de l'autorisation de lotissement.



**Tableau des surfaces (à titre indicatif)  
Lotissement « Le Topaze »  
Commune de Saint Geniès de Fontedit**

| LOT         | superficie m <sup>2</sup> | CES         |
|-------------|---------------------------|-------------|
| 1           | 368                       | 200         |
| 2           | 453                       | 250         |
| 3           | 436                       | 250         |
| 4           | 356                       | 200         |
| 5           | 379                       | 220         |
| 6           | 498                       | 280         |
| 7           | 474                       | 280         |
| 8           | 419                       | 250         |
| 9           | 388                       | 220         |
| 10          | 321                       | 180         |
| 11          | 324                       | 180         |
| 12          | 264                       | 180         |
| 13          | 466                       | 250         |
| 14          | 440                       | 250         |
| 15          | 330                       | 180         |
| 16          | 347                       | 200         |
| 17          | 345                       | 200         |
| 18          | 322                       | 200         |
| 19          | 333                       | 200         |
| 20          | 462                       | 280         |
| 21          | 475                       | 280         |
| 22          | 559                       | 300         |
| 23          | 645                       | 400         |
| 24          | 732                       | 450         |
| 25          | 649                       | 400         |
| 26          | 502                       | 280         |
| 27          | 847                       | 500         |
| <b>lots</b> | <b>12134</b>              | <b>7060</b> |



M-01

(\* ) Les surfaces des lots sont données de façon approximative. Elles ne seront définitives qu'après bornage.

(\*\* ) La surface de plancher est donnée à titre indicatif. Elle sera gérée et ventilée discrétionnairement par l'aménageur. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.

