PA10 : Règlement- Les Jardins

PREAMBULE:
Rappel de l'article L.442.9 du Code de l'urbanisme :

Lorsqu'un P.L.U. ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.
Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, (La moitié des propriétaires détenant ensemble les 2/3 au moins de la superficie du lotissement et inversement) a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

L'attention des acquéreurs des lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire doit être préalablement obtenu pour toute construction à l'intérieur du lotissement et seul le plan de vente du lot dressé par le géomètre expert garantit les cotes et superficies du terrain.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement complète et précise les règles de construction fixées par le Cahier des Prescriptions Architecturales de la ZAC « Les Jardins de Sérignan » pour les chapitres concernant les opérations d'ensembles (catégorie B).

De plus, tout permis de construire devra obligatoirement être visé par l'Architecte coordinateur de la ZAC « Les Jardins de Sérignan »

ARTICLE I/I - ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique à un lotissement dénommé « Les Jardins » sis sur la commune de Sérignan (Hérault). L'ensemble du terrain loti est cadastré de la manière suivante :

Lieu-dit La Galine :
Section BE – Parcelles 101 à 113, 116 à 130 et 387 à 389
Contenance cadastrale totale: 1ha17a98ca

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros cadastraux :
- d'une part à chacun des lots.
- d'autre part aux espaces libres et emprises.

ARTICLE I/2 - MORCELLEMENT

Le lotissement prend le nom de : lotissement « Les Jardins ». Il est composé de :
- 28 lots à usage d'habitation individuelle.

La réalisation de l'opération est envisagée en 1 tranche de travaux.

PIECE COMPLEMENTAIRE
REÇU LE
Service Urbanisme
Mairie de SERIGNAN
Arrivé le : 29 JUIL. 2016

PA 034299 16 Z 0 0 0 1

MAIRIE DE SERIGNAN R.F. 34 HERAULT

AFUA
Les jardins de Sérignan

ANNEXÉ A L'ARRÊTÉ
FAVORABLE DU
13 SEP. 2016

ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS

PA10

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

Commune de SERIGNAN

Casastre : Section BE - N°101 à 113, 116 à 130, 387 à 389
Contenance cadastrale totale : 1ha 17a 98ca
Superficie apparente totale : 11 668 m²

Z.A.C. LES JARDINS DE SÉRIGNAN

Séquence 1

Lotissement "Les Jardins"

Permis d'Aménager

PIECE COMPLEMENTAIRE
REÇU LE
Service Urbanisme
Mairie de SERIGNAN
Arrivé le : 29 JUIL. 2016

Règlement

PA 034299 16 Z 0 0 0 1

MAIRIE DE SERIGNAN R.F. 34 HERAULT

BEI INFRASTRUCTURES
La Courondelle
58, allée John Boland
34 500 BEZIERS
tél. : 04 67 39 91 40
Fax : 04 67 39 91 41
Email : bureau@bet-bei.fr

S.E.L.A.R.L. LUSINCHI
GÉOMÈTRES EXPERTS D.P.L.G. & ASSOCIÉS
7 rue Joseph BARRIERE
34500 BEZIERS
TEL. 04.67.30.14.36
FAX. 04.67.30.46.34
ECOPARC PHOROS
Avenue Jean JAURES
34600 BEDARIEUX
TEL. 04.67.95.01.12
FAX. 04.67.30.46.34
e-mail : ogelusinchi@wanadoo.fr

MODIF2
MODIF1
PA/6403/15 - 01 décembre 2015 - Indice A

PIECE COMPLEMENTAIRE
REÇU LE
Service Urbanisme
Mairie de SERIGNAN
Arrivé le : 29 JUIL. 2016
PA 034299 16 Z 0 0 01

ARTICLE I/3 - OBJET DU REGLEMENT

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêts généraux relatives à l'urbanisme des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désigné à l'article 1 ci-dessus.
Cette assiette foncière est par ailleurs délimitée au plan de masse du projet de lotissement (cf. PA4).

ARTICLE I/4 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement 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 ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

CHAPITRE-II - REGLES D'URBANISME RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ASPECTS EXTERIEURS

Le lotissement est réservé à un usage d'habitation.

ARTICLE II/1 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cadre de ce permis d'aménager et afin d'assurer une unité architecturale, l'implantation des constructions devra se conformer aux indications du plan PA4 puis aux plans de vente et respecter les zones d'implantation définies aux plans de vente.

ARTICLE II/2 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra se conformer aux indications du plan PA4 puis aux plans de vente.

ARTICLE II/3 – VOLUMETRIE/HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie :

Les Volumes simples seront préférés aux formes complexes.

Les gabarits réduits seront préférés pour favoriser les vues vers la mer, éviter les masques.

Entre les différents volumes de construction implantés sur une même parcelle, peuvent être aménagé des espaces libres. Ils peuvent composer des patios, des cours ou des transparences.

Hauteurs des constructions :

Maisons individuelles : La hauteur totale, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) doit s'inscrire dans un gabarit de 7,50m (hauteur maximale de 7,50m à la faîtière où l'acrotère suivant le cas). Cette hauteur est à mesurer au milieu de l'édifice dans le cas d'un terrain en pente.
Toutefois, une tolérance de 1m est admise, dans le cas d'une architecture à toitures terrasses, pour autoriser l'usage de la couverture (ombrières et pergolas de couverture) et la réalisation de l'édicule permettant l'accès à celles-ci, sous réserve que ces constructions soient traitées en harmonie avec le bâti et le paysage environnant.
De même, les ouvrages techniques (souches de cheminées et ventilation), les garde-corps des terrasses accessibles pourront déroger à cette hauteur, sous réserve de ne pas excéder la hauteur de 8,50 m et qu'ils fassent l'objet d'une conception architecturale cohérente avec le bâti environnant et d'une insertion harmonieuse dans le paysage.

PIECE COMPLEMENTAIRE
REÇU LE
Service Urbanisme
Mairie de SERIGNAN
Arrivé le : 29 JUIL. 2016
PA 034299 16 Z 0 0 01

ARTICLE II/4 – ASPECT EXTERIEUR

Adaptation au sol :

Toute modification du relief avec remise en forme du terrain devra être limitée (en déblai comme en remblai) sur chaque parcelle.
Seules sont autorisées les excavations dans l'emprise de la construction, hors aménagements extérieurs (accès, cheminement, escaliers, travaux extérieurs mettant en valeur le site).
Afin de favoriser la préservation des végétaux existants et la qualité paysagère de la ZAC, il est interdit de niveler, décaper et accéder ou manœuvrer en véhicule, sur 15% au moins de chaque parcelle. Ces espaces préservés devront figurer sur le dossier de permis de construire, puis être matérialisés par une clôture au démarrage des travaux et pendant toute la durée du chantier.

Seuls sont autorisés les exhaussements du sol suivants :
Les Maisons Individuelles peuvent être accompagnés d'aménagements extérieurs (terrasses, passerelles, escaliers), sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une conception architecturale cohérente avec le bâti environnant et d'une insertion harmonieuse dans le paysage.
L'usage des porte-à-faux et des pilotis sont admis pour favoriser une adaptation au sol en douceur, à condition de ne pas dépasser la côte de hauteur autorisée.

Plus généralement, une tolérance est admise afin de faciliter l'accès PMR pour tout type de projet situé sur un terrain présentant des difficultés d'accessibilité.

Toitures :

Les toitures terrasses végétalisées sont préconisées afin de retarder l'écoulement des eaux de pluies et limiter les gabarits de construction. Elles peuvent être globalement ou partiellement accessibles. Un traitement par gravillons ou pouzzolane est autorisé, pour les espaces non habités. Les toitures terrasses sont souhaitées pour l'ensemble des constructions individuelles.

Dans le cas d'une construction associant un Rez de Chaussée et un R+1, la partie en RDC devra être obligatoirement traitée en toiture terrasse.

Les toitures peuvent être traitées en débord (débord autorisé en dehors de la zone constructible). Elles doivent être intégrées sans monumentalité et dans un rapport harmonieux aux façades. Les éléments de ceinture ne devront pas nuire au caractère contemporain de l'ensemble. Les écueils du type pastiche ou détail anecdotique (génoises, colonnes, fausses briques, moulures, fronton, …) sont proscrits.
En cas d'aménagement d'un préau rapporté contre une façade, il devra s'intégrer à la volumétrie du bâtiment et ne pas être inférieur à 2,50 m de profondeur.

Pour les couvertures en tuiles, celles-ci seront vieillies (selon modèles fournis par le lotisseur). Toute couleur unie, monochrome est interdite. **Les toitures à 4 pentes sont proscrites**. Les gabarits de maisons couvertes en tuiles seront réduits, d'une échelle modeste, à l'image des maisons de pêcheurs (pour qu'une couverture en tuile soit admise, elle devra coiffer des volumes simples). L'usage de tuiles décoratives, rapportées en façade, portes ou clôtures est interdit.
Il est fortement recommandé d'équiper les couvertures de panneaux solaires ainsi que de tout système «propre» d'économie d'énergie.

Ces éléments pourront être partie intégrante de la conception architecturale ou dissimulés à la vue depuis la rue, implantés en retrait des acrotères de façade. Dans tous les cas, ils seront représentés sur les dossiers de permis de construire.

Dans le cas d'implantation de conduites, machineries ou superstructures (VMC, extracteurs, etc...), celles-ci devront être habillées et dissimulées.
Dans le cas de toitures terrasses, les acrotères seront dimensionnées pour dissimuler l'ensemble de ces conduites, les machineries devront être placées à 2,50m minimum des acrotères de façades et habillées, les antennes en toiture ne devront pas être visibles depuis la rue, les détails correspondants étant présentés dans le dossier de permis de construire.

PIECE COMPLEMENTAIRE
REÇU LE
Service Urbanisme
Mairie de SERIGNAN
PA 034299 1 6 Z 0 0 1
Arrivé le : 29 JUIL. 2016

ARTICLE II/5 – CLOTURES

Les clôtures sur voies :

Les clôtures donnant sur les voies intérieures du lotissement seront constituées d'un mur maçonné de 1,60m de hauteur ou de panneaux rigides de 1,60m de hauteur, doublées d'une haie végétale. Le type de clôture (mur maçonné ou panneaux rigides) sera précisé aux plans de vente. Les arases seront horizontales et rythmées de ressauts dans le cas de rues en pente.
Il sera réalisé autant de ressauts que nécessaire, sous condition que ces derniers aient pour hauteur maximum 40 cm. La hauteur du mur (1,60m) sera respectée à mi-distance entre deux ressauts et/ou au centre d'un linéaire maximum de 10m.

Les plans des clôtures, préalablement validés par l'architecte coordinateur de la ZAC, seront annexés à la demande de permis de construire. La nuance d'enduit des clôtures sera de couleur blanche BL 10 de chez PAREXLANKO.
Les clôtures, constituées de panneaux rigides seront obligatoirement de couleur RAL : gris 7011.

Les clôtures en limites séparatives :

Elles seront constituées soit d'un mur maçonné de 1,60m de hauteur soit de panneaux rigides de 1,60m de hauteur doublées d'une haie végétale. Les arases seront horizontales et rythmées de ressauts dans le cas de terrains en pente. Leur emplacement et leur nature sont figés et indiqués pour chaque parcelle dans le dossier de permis de construire.

Les arbres à haute tige et bosquets existants avant travaux seront maintenus en place. L'abattage d'arbres est interdit, quelque que soit leur distance aux clôtures existantes ou à réaliser.

Clôtures sur parking privatif:

Lorsque deux parkings privatifs doubles (5.80 m x 5.00 m) ouverts sur la voie, de deux lots distincts se jouxtent, il est autorisé l'édification d'un mur de clôture d'une hauteur de 1.20 m sur la limite de propriété séparant lesdits parkings privatifs. La construction de ce mur devra respecter un retrait de 1 m par rapport à la limite de propriété donnant sur le domaine public.

ARTICLE II/6 – OUVRAGES DIVERS

1 - **L'Entrée** pourra être protégée par encastrement dans la volumétrie générale du bâtiment, ou bien être surlignée par une marquise ou une pergola végétalisée de taille suffisante.

Pour **les Bâtiments d'habitation Collectifs (C)**, les appartements situés en rez de chaussée, pourront avoir une entrée directement sur la rue.

Les parcelles implantées au bord des bassins de rétention pourront avoir un portillon ouvrant sur ces espaces paysagers.
Les portes et portails donnant sur l'espace public devront être réalisés de préférence avec des formes épurées, assortis aux menuiseries des bâtiments. Les formes simples seront préférées aux formes complexes et les éléments décoratifs proscrits.
Il en va de même pour les portillons et portails de clôture, qui seront d'un gabarit inférieur à celui de la clôture et composeront un ensemble harmonieux avec les éléments techniques de l'entrée (voir § Coffrets Techniques et boites aux Lettres ci avant).

2 - Les pergolas et les pare-soleil horizontaux sont autorisés, à condition de s'intégrer et d'entrer dans la composition du bâtiment.

Ils seront légers, réalisés en métal ou en bois et couverts de végétation ou de toiles tendues de couleur blanche ou claire.
Les formes simples et épurées seront préférés aux formes complexes, les structures légères aux structures surdimensionnées; les éléments décoratifs proscrits.

Annexes et Dépendances :

Les annexes et dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.… sont interdites.

Façades :

Une image contemporaine sera recherchée dans le traitement des façades. Les façades blanches sont fortement recommandées.
Elles peuvent s'ouvrir, se retourner et s'interpénétrer de façon à créer des transparences entre le dedans et le dehors.
Les volumétries, les compositions de façades et les teintes seront sobres, harmonieuses et cohérentes entre elles. Elles respecteront le contexte environnant.
Les applications décoratives de teinte ou matériau de type bandeau, encadrement de baies, arcades sont proscrites. Les collections d'éléments décoratifs rapportés sont proscrites.
Les matériaux courants de construction peuvent être utilisés, à condition d'avoir une expression contemporaine et une cohérence constructive. Les constructions en bois ou en métal sont autorisées avec des vêtures correspondantes à leur mode de construction. Les façades vitrées sont autorisées. Les constructions en pierre sont autorisées (les éléments décoratifs de pierre, brique ou imitations rapportées sont proscrits). Les matériaux naturels sont admis dans leur couleur naturelle.
Les percements de chaque façade seront organisés de façon harmonieuse, sobre et cohérente. Les ouvertures peuvent être conçues comme des «percements dans un mur plein» ou des «façades vitrées». Leurs formes doivent être simples, non cintrées, sans éléments décoratifs rapportés.
Les différents volumes qui constituent la façade devront être traités en matériaux durables et faciles d'entretien. Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents : parpaings, briques, isolant, béton cellulaire, …
Toutes les façades (y compris les pignons visibles) seront à concevoir avec le même soin et il ne sera pas admis de disparité manifeste entre elles. Les murs pignons aveugles donnant sur voie sont interdits sauf dans certains cas d'architecture qui le justifient.

Les coffrets techniques :

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront intégrés dans un muret, en limite de propriété.
Pour chaque projet de maison, portillon d'entrée, portail, éléments de dissimulation des containers à ordures ménagères, boîtes aux lettres, devront être regroupés et assemblés en un seul ensemble intégré à la clôture et présentés dans le dossier de demande de permis de construire (cf. Croquis ci-après annexés).
Ces ensembles seront identiques d'une maison à l'autre et présentés avec les profils en long des rues, comme cela est précisé dans le chapitre suivant (Clôtures).

PIECE COMPLEMENTAIRE
REÇU LE
Service Urbanisme
Mairie de SERIGNAN
Arrivé le : 29 JUIL. 2016
PA 034299 1 6 Z 0 0 1

PIECE COMPLEMENTAIRE
REÇU LE
Service Urbanisme
Mairie de SERIGNAN
Arrivé le : 29 JUIL. 2016
PA 034299 16 Z 0 0 01

3 - Les portiques devront avoir des formes droites et simples. Toute imitation de colonne est proscrite.

4 - Les loggias et terrasses pourront être fermées non hermétiquement avec des systèmes de persiennes, type «moucharabieh» ou claustras (ou autre système de facture contemporaine) permettant leur utilisation toute l'année (protection des logements du vent d'hiver et du soleil d'été). Ce type de traitement sera cohérent avec le projet et présenté dans le dossier de permis de construire.

Toutefois, cette prescription ne s'applique pas aux terrasses de couverture bénéficiant d'une tolérance de hauteur. Elles ne pourront pas être fermées au-delà de leur volume d'accès et pour une surface maximale de 20m².

5 - Les colonnes et toute forme d'éléments décoratifs néo-classiques, frontons, moulures de rive, colonnes et balustres, moulés ou sculptés sont proscrits.

6 - Les menuiseries seront colorées, dans la gamme des gris foncés, des noirs, bleu chaudron ou vert amande.

Toutefois, les menuiseries PVC pourront être blanches ; les menuiseries en métal ou en bois devront rester dans leur teinte naturelle.

7 - Les volets seront assortis aux menuiseries, portes et portails (garage et clôture).

Les volets avec écharpe en «Z» et les imitations de volets anciens sont interdits, ainsi que les ferrures apparentes imitant celles des volets anciens.

Toute autre forme est autorisée, dans la gamme de couleur des menuiseries :

Volets roulants en pvc ou en aluminium. Les coffres des volets posés en apparent seront intégrés à l'architecture et réalisés en matériaux pérennes.
Volets à lames empilables et orientables.
Volets battants pleins.
Volets coulissants.
Stores textiles couleur blanche ou claire.

8 - Les garde-corps, qu'ils soient utilisés pour les balcons, terrasses, perrons ou montées d'escaliers extérieurs seront obligatoirement de facture contemporaine et offriront un aspect cohérent avec la façade. Ils pourront être en maçonnerie pleine, de même finition que la façade du bâtiment. Le verre est autorisé. Les éléments en bois, pierre ou ciment moulés et sculptés, ainsi que les balustres ou imitations de ferronneries anciennes sont interdits.

9 - Les débords de toitures

Toutes les sous faces dues à des surplombs (porches ou avancées de toitures) seront habillées de manière à dissimuler toute isolation ou conduit apparent.
Elles devront offrir un aspect de surface cohérent avec la façade, être soigneusement intégrées à l'architecture des constructions.

10 - Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales apparents en façade (chéneaux, descentes,...) seront traités avec le même soin, de forme simple et sans application décorative. Les sections rondes et les formes géométriques simples seront préférées. Ces divers éléments devront figurer au Permis de Construire.

11 - Les cheminées

De facture contemporaine, elles seront soigneusement intégrées à l'architecture des maisons et des immeubles.
Elles figureront dans le dossier de permis de construire.

12 - Les piscines sont à implanter côté rue, lorsque le plan de masse le permet suivant l'orientation et la position de la parcelle - la priorité étant toujours donnée à une implantation des constructions permettant de dégager un large espace extérieur (terrasse ou jardin) orienté au sud.
Pour les piscines implantées à l'arrière des maisons, une grande attention sera portée à la protection acoustique des voisins : piscine à 1m minimum de la limite de parcelle. Mur de clôture brise son en bord de limite.

PIECE COMPLEMENTAIRE
REÇU LE
Service Urbanisme
Mairie de SERIGNAN
Arrivé le : 29 JUIL. 2016
PA 034299 16 Z 0 0 01

13 - Les façades commerciales et leurs enseignes devront être soigneusement intégrées à l'architecture des constructions, «proportionnées» dans la composition des façades et figurer au Permis de Construire.

Il est interdit de poser des enseignes sur les couvertures et contre les façades.
Les panneaux publicitaires sont interdits dans le périmètre de la ZAC (sauf pour la commercialisation des programmes immobiliers, à implanter sur le terrain concerné par le programme et à condition d'en faire valider l'accord par la Mairie, chaque année).

14 - Les enduits

Les constructions en maçonnerie seront obligatoirement enduites ou construites en pierre apparente.

Les enduits devront être obligatoirement grattés fin ou talochés. Les enduits projetés et écrasés sont interdits. Les baguettes d'angle apparentes interdites.

Les badigeons de chaux et peintures sur enduits ciment sont autorisés.

La couleur souhaitée pour l'ensemble de la ZAC est le blanc.

Les couleurs d'enduits avec référence exacte doivent être données lors du dépôt de permis de construire.

Les couleurs d'enduits des façades admises sont les suivantes : Blanc *G00 et Blanc BL10 ou similaire*

Dans certains cas d'architecture extrêmement sobre, une couleur pourra être admise pour souligner ou détacher un volume : Gris et nuance de Gris (G68, G60, G16 ou similaire)

Un nuancier de couleur sera fourni par le lotisseur.

La couleur d'enduit des clôtures sera choisie par le lotisseur dans un souci d'harmonie et d'uniformité architecturale.

ARTICLE II/7 – PISCINES

Les piscines peuvent être implantées en dehors de la zone constructible indiquée au plan masse (PA4) et aux plans de vente. Leur implantation sera côté rue, lorsque le plan masse le permet suivant l'orientation et la position de la parcelle (la priorité étant toujours donnée à une implantation des constructions permettant de dégager un large espace extérieur, terrasse ou jardin, orienté au sud).Pour les piscines implantées à l'arrière des maisons, une grande attention sera portée à la protection acoustique des voisins (Mur de clôture brise-son en limite).

Dans tous les cas, elles devront être implantées de manière à respecter un recul minimal d'un mètre par rapport aux limites de propriété.

ARTICLE II/8 – PLANTATIONS

Il est interdit d'abattre les arbres à hautes tiges sans autorisation expressive notée au permis de construire. Ce sont les projets qui doivent tenir compte du paysage préexistant et s'y insérer en douceur, non l'inverse. Tous les arbres figurant sur la parcelle avant travaux devront figurer sur le dossier de Permis de Construire

La qualité territoriale particulière de la ZAC «Les Jardins de Sérignan» a conditionné la forme de l'urbanisation du quartier. Le projet proposé utilise ces atouts naturels.

Les espaces libres devront être aménagés et plantés. Ils devront notamment recevoir au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m² d'espace libre. Un programme de plantation devra obligatoirement être joint à toute demande d'autorisation administrative.
Les essences méditerranéennes seront privilégiées, avec une attention portée à la nature des végétaux existants avant travaux et la volonté de ne pas contrarier cette nature dont le potentiel est remarquable. Il y a aujourd'hui un paysage dominé dans la partie Nord par les pins parasols associés à des pins de natures variées, quelques platanes et des mûriers. A ces essences, s'ajoutent fréquemment des cyprès, des oliviers de bohème, des figuiers et des tamaris. On trouve aussi quelques églantiers et lauriers, beaucoup de cannes.
Ces essences seront privilégiées dans les logements individuels.

Les jardins intérieurs s'orienteront vers des choix similaires (essences peu consommatrices en eau). Les collections d'éléments exotiques sont proscrites.

PIECE COMPLEMENTAIRE ...ice Urbanisme
REÇU LE Mairie de SERIGNAN
Arrivé le : 29 JUIL. 2016
PA 034299 16 Z 0 0 01

CHAPITRE IV - DIVISION DU SOL

ARTICLE IV/1 - DIVISION PARCELLAIRE

Une fiche de lot établie par le l'architecte coordonnateur fixera la surface de plancher maximum autorisée par parcelle. Cette fiche sera annexée à toute demande de permis de construire.
Il est rappelé que les cotes et superficies ne seront définitives qu'après bornage des lots par le géomètre expert.
Un plan de vente, dressé par le géomètre expert, sera remis aux acquéreurs lors de l'acquisition de la parcelle.
Les voies, les réseaux, les espaces communs prévus aux plans annexés sont destinés à être incorporés au Domaine Public Communal, en tout ou partie, si le Conseil municipal le désire.

Le lotisseur sera tenu d'en faire remise gratuite et sans qu'aucun des propriétaires ait le droit de s'y opposer.

Jusque-là, le lotisseur sera tenu d'assurer l'entretien des ouvrages. En attendant le classement dans le domaine public, les voies diverses et places demeureront affectées à la circulation publique sans aucune restriction.

ARTICLE IV/2 - MODIFICATION PARCELLAIRE

Subdivision d'un lot : Toute subdivision est interdite.

Réunion des 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 permis d'aménager. La surface de plancher disponible, sera fonction de la nouvelle surface du lot et déterminée par le lotisseur.

Les zones constructibles définies sur chaque lot et portées sur le plan de masse (PA4) et par la suite sur les plans de vente 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.

V- CLASSEMENT DANS LE DOMAINE PUBLIC

ARTICLE V/1 – GENERALITE

Les voies, les réseaux, les espaces communs prévus aux plans annexés sont destinés à être incorporés au Domaine Public Communal, en tout ou partie, si le Conseil municipal le désire.

Le lotisseur lui-même ou l'association syndicale des propriétaires sera tenu d'en faire remise gratuite et sans qu'aucun des propriétaires ait le droit de s'y opposer.

Jusque-là, l'aménageur ou l'association syndicale sera tenu d'assurer l'entretien des ouvrages. En attendant le classement dans le domaine public, les voies diverses et places demeureront affectées à la circulation publique sans aucune restriction.

PIECE COMPLEMENTAIRE ...nisme
REÇU LE Mairie de SERIGNAN
Arrivé le : 29 JUIL. 2016
PA 034299 16 Z 0 0 01

A titre d'information, pour ces jardins intérieurs, on peut rappeler :
- des fruits d'ici : Abricotier, Amandier, Arbousier, Caroubier, Cognassier, Figuier, Grenadier, Jujubier, Mûrier, Néflier, Olivier, Pêcher, Pistachier vrai, Plaqueminier, Poirier, Pommier, Prunier, Sureau, Vigne... (Cerisier et Châtaignier ne poussent normalement pas en bord de mer)
- des arbres méditerranéens : Albizzia, Arbre de Judée, Brachychiton, Camphrier, Caroubier, Chêne Blanc, Chêne Vert, Faux Poivrier, Frêne à Fleur, Frêne, Jacaranda, Lilas des Indes, Micocoulier...

Pour l'ensemble des végétaux, quelques sujets différents pourront être proposés en nombre limité, et à la condition d'être peu consommateurs en eau.

CHAPITRE III - CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE III/1 - ACCES ET VOIRIE

Chaque propriétaire de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots, telles qu'elles sont définies au plan de masse du permis d'aménager (PA4) puis aux plans de vente. L'accès à la parcelle se fera au travers de parkings privatifs ouverts et de portillons regroupés autour des coffrets abri-compteurs et des aires individuelles de dépôt des déchets.

ARTICLE III/2 – STATIONNEMENT

Pour les constructions individuelles, il est exigé 2 places de stationnement minimum par parcelle au droit de l'entrée conformément au plan de masse (PA4). Leur emplacement sera figé et dimensionné au plan de vente. Ces parkings non clos seront traités par l'acquéreur en béton balayé.

ARTICLE III/3 - ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPES

Les caractéristiques de la voirie et des équipements communs seront réalisés conformément aux normes édictées par les décrets 1657 et 1658 du 21/12/2006 et l'arrêté du 15/01/2007.

ARTICLE III/4 - 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. Les comptages d'eau potable, électricité et éventuellement gaz devront rester accessibles aux divers services gestionnaires depuis le domaine public.

ARTICLE III /5 - SERVITUDES DIVERSES

Néant

PIECE COMPLEMENTAIRE
REÇU LE
Service Urbanisme
Mairie de SERIGNAN
Arrivé le : 29 JUIL. 2016
PA 034299 1 6 Z 0 0 0 1

VI- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

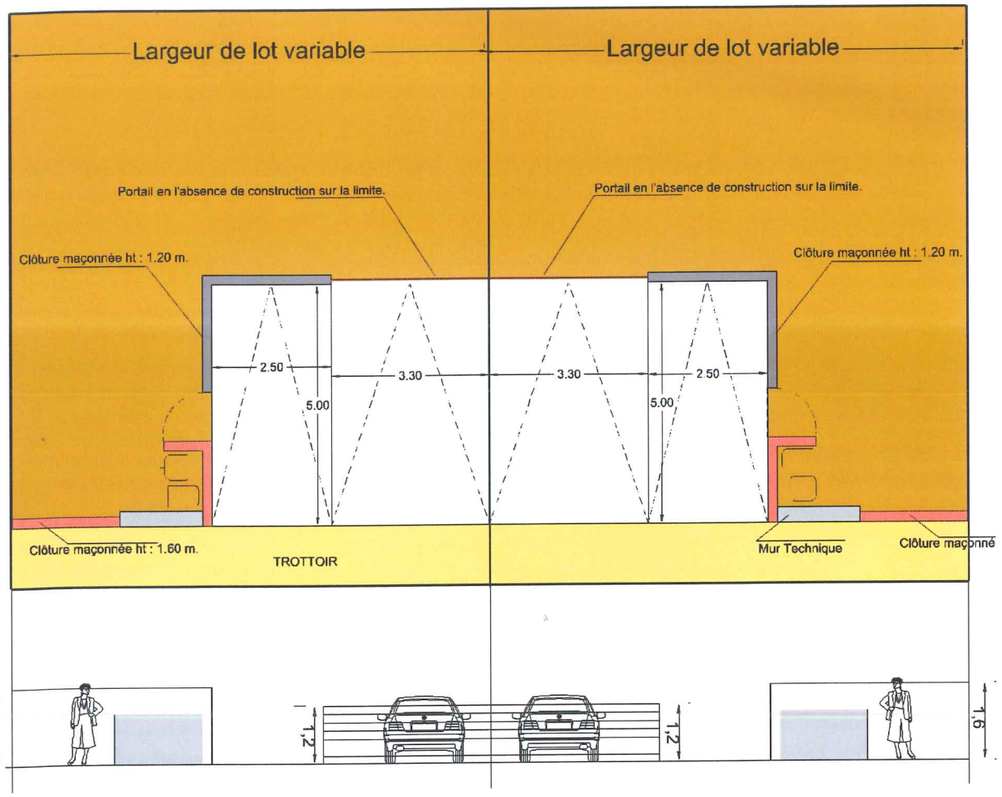
La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot.

Commune de SERIGNAN - Lotissement "Les Jardins"

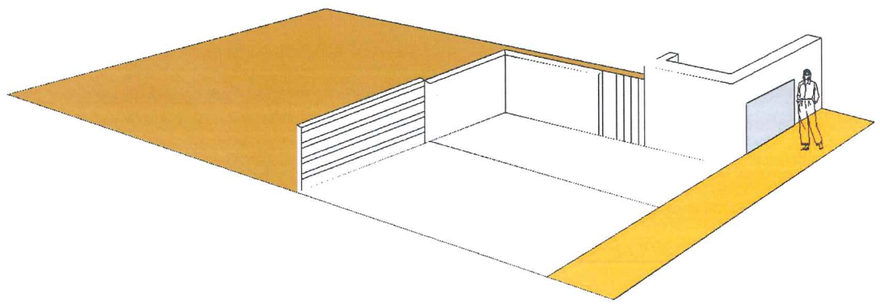
TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES

N°	SURFACE EN M2
1	468
2	391
3	495
4	283
5	342
6	302
7	300
8	299
9	300
10	299
11	300
12	524
13	250
14	299
15	302
16	301
17	299
18	305
19	302
20	480
21	285
22	315
23	317
24	315
25	317
26	319
27	313
28	364
Voirie	2412
Total	11798

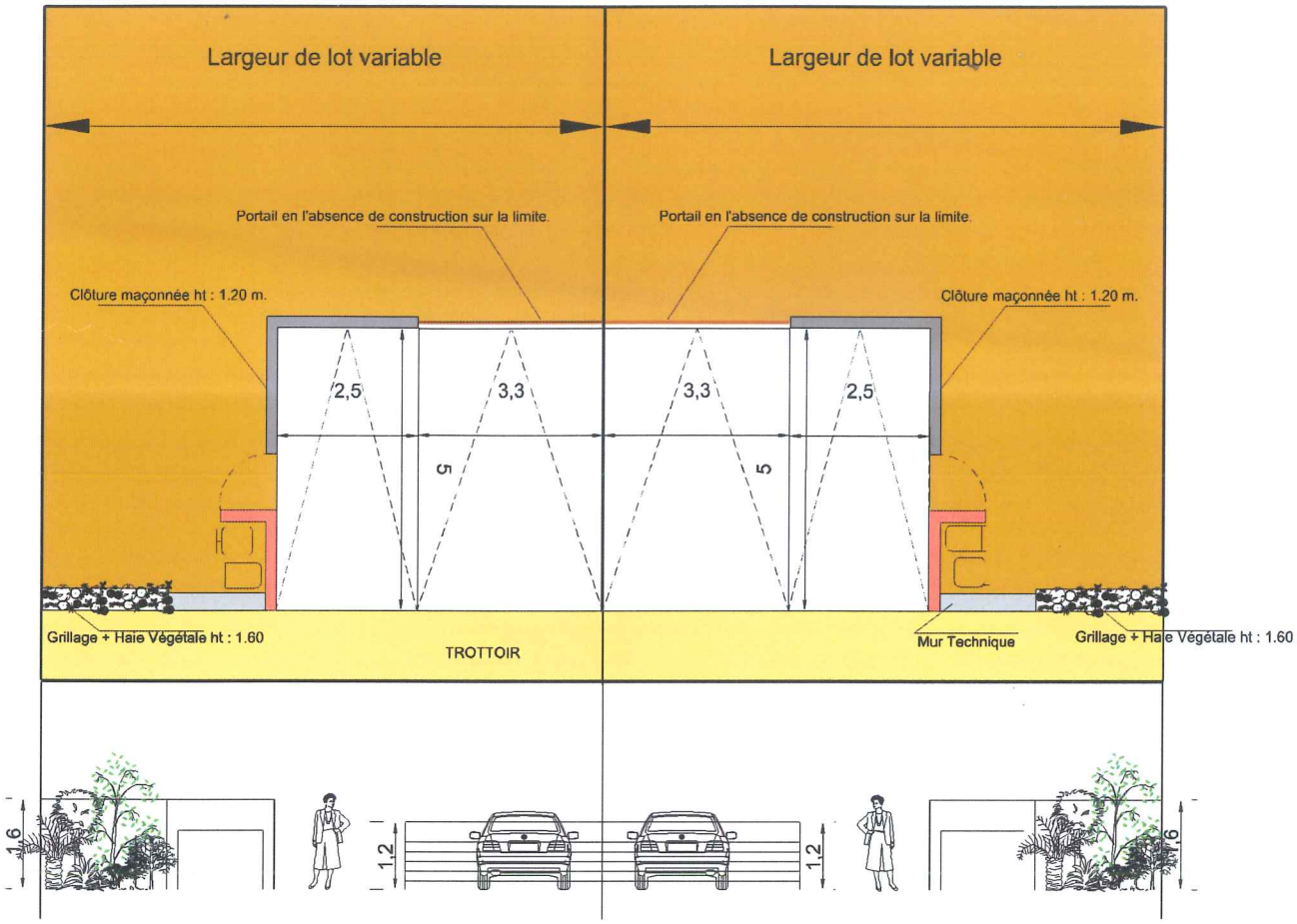
Exemple de stationnement ouvert sur la voie avec clôture sur rue mur bâti :



PIECE COMPLEMENTAIRE
REÇU LE
Service Urbanisme
Mairie de SERIGNAN
Arrivé le : 29 JUIL. 2016
PA 034299 1 6 Z 0 0 0 1

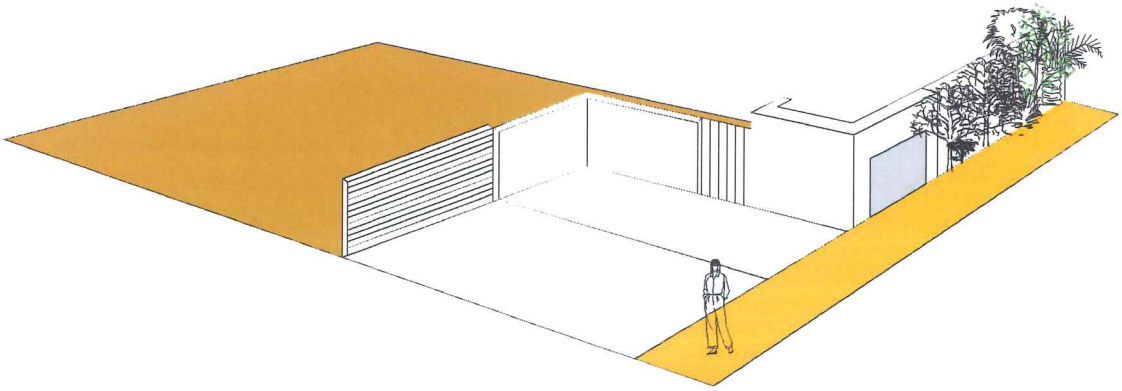


Exemple de stationnement ouvert sur la voie avec clôture sur rue panneau rigide :



Service Urbanisme
Mairie de SERIGNAN

PIECE COMPLEMENTAIRE
REÇU LE
Arrivé le : 29 JUIL. 2016

PA 034299 16 Z 0 0 0 1

MAIRIE DE SERIGNAN
34 HERAULT
R.F.