

Département de l'HERAULT  
Commune de PUISSALICON  
**Lotissement « LA GAILLARDE »**

## **REGLEMENT**

Dans l'intérêt d'une harmonie architecturale et dans le but d'assurer un cadre de vie aussi satisfaisant pour tous les acquéreurs, les dispositions du présent règlement complètent le Règlement du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de PUISSALICON (Zone II NA 2), et devront être appliquées par l'ensemble des propriétaires des lots constructibles.

L'attention des acquéreurs des lots est attirée par le fait qu'un permis de construire doit être obtenu préalablement à toute construction à l'intérieur du lotissement.

### **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1 : ASSIETTE FONCIERE**

Ce règlement s'applique à un lotissement d'habitations situé dans la commune de PUISSALICON.

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

Section B n° 22 p et 31 p.  
Rue Cave des Consuls  
Superficie cadastrale lotie : 18 260 m<sup>2</sup>.

Ce terrain confronte :

- au NORD: les parcelles section B n° 16 appartenant à Mesdames SOULIE et n° 17 appartenant à Mr BOUJOL Michel
- à l'EST : les parcelles section B n° 1883, 1884 et 1885 appartenant à Madame BALCOU et Monsieur FABRE et n° 37 (plateau sportif)
- au SUD : le solde des parcelles n° 22 et 31 destiné à agrandir le domaine du château des Evêques.
- à l'OUEST : des parcelles bâties section B n° 20 à 23

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles constituant l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires :

- d'une part à chacun des lots,
- d'autre part aux terrains à céder à la collectivité publique.

#### **ARTICLE 2 : ORIGINE DE LA PROPRIETE**

Les parcelles appartiennent à la copropriété BOUJOL depuis plusieurs générations.

- Madame DESCHAMPS Françoise née BOUJOL, 1702 chemin du Pioch de Baillas, MONTFERRIER SUR LEZ
- Monsieur BOUJOL Michel, 19 avenue Alphonse Mas, BEZIERS
- Monsieur BOUJOL Pierre, 8 avenue Jean Constant, BEZIERS
- Monsieur BOUJOL Marc, 40 avenue Jean Moulin, BEZIERS

#### **ARTICLE 3 : MORCELLEMENT**

Le lotissement prend le nom « LA GAILLARDE ». Il est composé de 14 lots numérotés de 1 à 14 destinés à la construction, d'un lot n° 15 à usage de passage et d'un lot n° 16 à rattacher à la propriété riveraine.

La surface lotie est répartie de la manière suivante :

- <b>Total des lots constructibles (lots n° 1 à 14)</b>	<b>14 812 m<sup>2</sup></b>
- Lot n° 15 à usage de passage	85 m <sup>2</sup>
- Lot n° 16 à rattacher à la propriété riveraine	200 m <sup>2</sup>
- Voirie intérieure :	1 853 m <sup>2</sup>
- Espace vert, square central	393 m <sup>2</sup>
- Espace vert + bassin de compensation + piétonnier	697 m <sup>2</sup>
- Parkings arborés	<u>220 m<sup>2</sup></u>
<b>Total :</b>	<b>18 260 m<sup>2</sup></b>

NOTA: La réalisation du lotissement est envisagée en une tranche de travaux, conformément aux dispositions du programme des travaux.

#### **ARTICLE 4 : OBJET DU REGLEMENT**

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désigné ci-dessus. Cette assiette foncière est, par ailleurs, délimitée au plan de situation et au plan de masse du projet de lotissement.

#### **ARTICLE 5 : 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, excepté le lot n° 16 destiné à être rattaché à la propriété riveraine.

Il doit être rappelé dans tous actes successifs de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

### **CHAPITRE II : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE 6 : CONSTRUCTIONS AUTORISEES**

Les lots n° 1 à 14 sont réservés à la construction, à raison d'une habitation par lot, comportant au maximum deux logements dans un seul volume bâti avec entrée commune.

Les constructions pourront toutefois comporter des locaux pour l'exercice d'une profession libérale ne créant pas de nuisances pour l'environnement immédiat.

#### **ARTICLE 7 : TYPE D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT**

Sont interdits dans le lotissement :

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

- l'édification de constructions provisoires ou de caractères précaires : poulaillers, clapiers, étables ou porcheries,

- les parcs résidentiels de loisir,

- la création de campings ou villages de toiles,
- le stationnement des caravanes,
- l'implantation de maisons mobiles (constructions sans fondations),
- la création de dépôts d'ordures ménagères ou autres décharges,
- l'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux,
- les établissements classés de 3ème catégorie, visés à l'arrêté du 20.07.1949,
- les affiches et panneaux publicitaires,
- les modes d'occupation des sols prévus par l'article R 440.1 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dépôts de combustibles nécessaires à l'alimentation des logements, à condition qu'ils soient stockés dans des citernes ou des bouteilles non visibles à partir des voies ou des espaces libres du lotissement.
- les animaux vaquant sur les voies du lotissement ou l'agglomération.

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

#### **ARTICLE 8 : ACCES ET VOIRIE**

Chaque propriétaire devra respecter les conditions de desserte des différents lots, telles qu'elles sont définies au plan de masse du lotissement. Il devra tenir compte de l'emplacement des niches compteurs, des arbres et lampadaires sur le trottoir avant d'élaborer les plans de construction.

#### **ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

#### **ARTICLE 10 : UTILISATION PAR DES TIERS**

Néant

#### **ARTICLE 11 : SERVITUDES DIVERSES**

Néant

### **CHAPITRE IV : DIVISION DU SOL**

#### **ARTICLE 12 : DIVISION PARCELLAIRE**

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement selon le morcellement indiqué à l'article ci-dessus, est défini au plan de masse annexé établi par le Géomètre-Expert du lotissement.

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

- le n° d'ordre et la surface de chaque lot, ainsi que la surface du plancher hors oeuvre susceptible d'y être édifié,
- la surface du terrain à usage commun,

#### **ARTICLE 13 : MODIFICATION PARCELLAIRE**

Modification de superficies : Les superficies indiquées au plan de masse et au tableau visés à l'article 11 ci-dessus seront approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

Réunion de lots : La réunion en une main de deux ou plusieurs lots contigus n'emporte aucune conséquence quant au plan de division (plan de masse) et aux dispositions du règlement. Toutefois, il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes.

Regroupement de lots : Le regroupement de deux ou plusieurs lots, par voie de suppression de leurs unités foncières et de création d'un lot unique est, en principe, interdit. Toutefois, ce regroupement pourra être envisagé dans le cadre d'une modification de l'autorisation de lotissement.

Cette modification pourra être subordonnée à une réduction de surface constructible afférent au nouveau lot ainsi créé dans le but de préserver l'harmonie du lotissement.

Subdivision de lot : Toute subdivision devra faire l'objet d'une modification à l'arrêté de lotir.

## **CHAPITRE V : REGLES DE CONSTRUCTION**

### **ARTICLE 14 : PERMIS DE CONSTRUIRE**

L'autorisation du lotissement ne confère pas de 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 d'urbanisme.

Les règles d'urbanisme et de construction applicables à cette demande seront celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire. Elles pourront donc être soit plus restrictives, soit moins restrictives que celles fixées au présent règlement.

Si ces règles sont plus restrictives, elles primeront les dispositions du présent règlement.

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

### **ARTICLE 15 : IMPLANTATION DES FUTURES CONSTRUCTIONS**

Chaque construction doit obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones d'implantation figurant sur le plan de masse du lotissement.

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

Le recul minimal est de 5 m par rapport à l'alignement des voies.

A l'intérieur de chaque lot, un garage plus un emplacement de stationnement, ou deux emplacements de stationnement seront aménagés par l'acquéreur du lot, conformément au P.L.U.

Conformément au plan de composition, un emplacement (lots n° 1 à 3 et 6 à 8) ou deux emplacements (lots n° 4, 5, 9 à 14) seront ouverts sur la voie, en tenant compte des équipements réalisés par le lotisseur. Chaque emplacement aura une largeur de 2,50 m et une longueur de 5,00 m.

Les emplacements ouverts sur la voie seront en béton griffé ou similaire ou enrobé.

Leur réalisation, ainsi que la clôture sur voie, y compris l'enduit extérieur, devront se faire en même temps que la construction. La conformité sera subordonnée à ces réalisations.

Tous les lots seront individuels.

## **ARTICLE 16 : HAUTEUR**

Le nombre maximal de niveaux autorisés est arrêté à 2 ( R + 1 ), avec une hauteur maximum de 8,50 m hors tout.

## **ARTICLE 17 : ASPECT ARCHITECTURAL**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants du site et du paysage urbain.

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 11 des prescriptions générales du règlement du P.L.U.

## **ARTICLE 18 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

La surface développée du plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édiflée sur chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition figurant en annexe.

Cette surface a été déterminée conformément aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme .

## **ARTICLE 19 : TECHNIQUES PARTICULIERES DE CONSTRUCTION**

Les lots 9 et 13 auront l'obligation de se clôturer en retrait, à 5,00 m minimum de l'alignement de la voie.

D'autre part, pour conserver une unité architecturale avec la circulade du village ancien et la pente générale orientée Nord-Sud, le faitage principal des constructions de chaque lot sera orienté comme indiqué sur le plan de composition.

## **CHAPITRE VI : REGLEMENT PAYSAGER**

### **ARTICLE 20 : CLOTURES**

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture est soumise à autorisation. Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades.

En général, elles devront être constituées par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,40 m, surmonté ou non d'un grillage ou de lices. La hauteur totale ne devant pas excéder 2,00 m mesurés à partir du niveau de la voie.

Cependant des hauteurs différentes des murs bahuts pourront être admises ou imposées en fonction de la topographie (terrain en pente, niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété, murs de soubassement ou de soutènement...)

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée, notamment si les murs de clôture sont recouverts par une rangée de tuiles.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

### **ARTICLE 21 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'espace libre privatif non bâti sera aménagé en jardin d'agrément ou en espace vert. Les propriétaires des lots devront maintenir ou planter à raison de 2 arbres par lot.

Les plantations devront être réalisées au plus tard à la saison propice qui suivra la fin des travaux de construction.

## **ARTICLE 22 : TRANSFERT D'OFFICE DANS LE DOMAINE PUBLIC DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

A la date d'achèvement des travaux, le transfert dans le domaine public des voies ouvertes à la circulation publique pourra se faire d'office à la demande de la commune.

Fait à BEZIERS, en Janvier 2006  
Modifié en Janvier 2007

### **TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS**

**Surface cadastrale totale : 18 260 m<sup>2</sup>**

**C.O.S. : 0.40**

**S.H.O.N. attribué par lot : 520 m<sup>2</sup>**

**S.H.O.N. attribué pour l'ensemble des lots : 7 280 m<sup>2</sup>**

<b>N° du lot</b>	<b>Surface</b>	<b>N° du lot</b>	<b>Surface</b>
1	1 001 m <sup>2</sup>	8	1 010 m <sup>2</sup>
2	1 015 m <sup>2</sup>	9	1 670 m <sup>2</sup>
3	1 010 m <sup>2</sup>	10	1 001 m <sup>2</sup>
4	1 035 m <sup>2</sup>	11	1 001 m <sup>2</sup>
5	1 010 m <sup>2</sup>	12	1 001 m <sup>2</sup>
6	1 055 m <sup>2</sup>	13	1 001 m <sup>2</sup>
7	1 001 m <sup>2</sup>	14	1 001 m <sup>2</sup>
		<b>Totaux :</b>	<b>14 812 m<sup>2</sup></b>

<b>- Total des lots constructibles (lots n° 1 à 14)</b>	<b>14 812 m<sup>2</sup></b>
- Lot n° 15 à usage de passage	85 m <sup>2</sup>
- Lot n° 16 à rattacher à la propriété riveraine	200 m <sup>2</sup>
- Voirie intérieure :	1 853 m <sup>2</sup>
- Espace vert, square central	393 m <sup>2</sup>
- Espace vert + bassin de compensation + piétonnier	697 m <sup>2</sup>
- Parkings arborés	<u>220 m<sup>2</sup></u>
<b>Total :</b>	<b>18 260 m<sup>2</sup></b>

Les surfaces des lots ne seront définitives qu'après implantation.