

Département de L'HERAULT

Commune de POMEROLS

Avenue des Oliviers - Section F n°825, 828 et 834

Maître d'ouvrage :

**AGY CONCEPT IMMO**  
**1, Rue de l'Armée d'Afrique**  
**34 300 Agde**

## **LE CLOS DES OLIVIERS**

### **PA10 – REGLEMENT**

Date	Modifications
Juillet 2022	

---

# SOMMAIRE

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – MORCELLEMENT

ARTICLE 2 - OBJET DU REGLEMENT

ARTICLE 3 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT

## CHAPITRE II - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 4 - CONSTRUCTIONS AUTORISEES

ARTICLE 5 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT

## CHAPITRE III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 6 - ACCES ET VOIRIES

ARTICLE 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

## CHAPITRE IV – DIVISION DU LOT

ARTICLE 8 – DIVISION PARCELLAIRE

ARTICLE 9 – MODIFICATION PARCELLAIRE

## CHAPITRE V - REGLES DE CONSTRUCTION

ARTICLE 10 – CARACTERISTIQUES DES ZONES DU LOTISSEMENT

ARTICLE 11 – HAUTEUR – NIVEAU PLANCHER RDC

ARTICLE 12 - ASPECT ARCHITECTURAL

ARTICLE 13 – CLOTURES

ARTICLE 14 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS

ARTICLE 15 – SURFACE IMPERMEABILISEE

ARTICLE 16 – DECHETS MENAGERS

ARTICLE 17 – TABLEAU DES SURFACES

---

## **PREAMBULE**

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une déclaration doit être obtenu(e) préalablement à toutes constructions, clôtures, piscines, à l'intérieur de l'opération.

Il est précisé que M. ABES, cabinet Architectura Concept, dont les coordonnées sont les suivantes :

11, rue d'Alembert  
34500 Béziers – Tél : 04.67.35.22.22

Intervient sur ce projet en tant qu'architecte.

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 1 - Morcellement**

Le présent règlement s'applique à un lotissement dénommé « LE CLOS DES OLIVIERS » situé sur la Commune de POMEROLS.

Il est composé de 25 lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitations individuelles. La surface totale est répartie suivant le tableau de l'article 17.

### **Article 2 - Objet du règlement**

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires du terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération désignée à l'article 1 ci-dessus.

Cette assiette foncière est, par ailleurs, délimitée au plan de situation et au plan de composition du dossier de lotissement.

### **Article 3 - Opposabilité du règlement**

Le présent règlement est d'ordre public. Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

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

### **Article 4 - Constructions autorisées**

Ce lotissement est réservé à l'habitation, à raison d'une construction par lots et de un (1) logement maximum par construction.

### **Article 5 - Type d'occupation du sol Interdit**

Au sein du lotissement, sont interdites les constructions qui ne correspondent pas à l'article 4 ci-dessus.

---

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

### **Article 6 - Accès et voirie**

Les lots sont desservis par la voie interne du lotissement tel que défini au plan de composition.

L'accès aux lots se fera par les aires de stationnements privatifs non closes indiquées sur le plan de composition (pièce PA4).

### **Article 7 - Desserte par les réseaux**

Tous les lots disposent, en attente, des branchements sur les divers réseaux existants. Ces branchements en attente devront obligatoirement servir pour le raccordement et la desserte des constructions. Les demandes de raccordement individuelles aux réseaux électrique, télécom et d'eau potable sont à la charge des acquéreurs. Aucun raccordement aérien ou aéro-souterrain ne sera toléré.

#### ***Eau potable :***

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

#### ***Assainissement eaux usées :***

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines aux branchements du réseau d'assainissement mis en place dans le cadre de la réalisation du lotissement. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

#### ***Assainissement eaux pluviales :***

Les aménagements réalisés sur les parcelles ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le cadre du lotissement, le lotisseur aménagera sur le terrain un bassin rétention destiné à recevoir et réguler les eaux de ruissellement de la voirie.

Les eaux pluviales des parcelles seront traitées individuellement par tout dispositif approprié (noue, cuve....)

---

## **CHAPITRE IV - DIVISION DU LOT**

### **Article 8 - Division parcellaire**

La division parcellaire, résultant de l'approbation du lotissement, selon le morcellement indiqué à l'article 1 ci-dessus, est définie au plan de composition ci-annexé.

---

La division parcellaire a été réalisée en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain environnant afin que cette nouvelle division ne crée pas de rupture au sein de ce dernier.

Un plan de vente, dressé par le Géomètre Expert, sera remis aux acquéreurs lors de l'acquisition de la parcelle.

## **Article 9 - Modification parcellaire**

### **9-01 : Modification de superficie :**

Les superficies indiquées au plan parcellaire et au tableau visé à l'article ci-dessus seront approximatives et susceptibles d'être modifiées lors de l'exécution des travaux.

### **9-02 : Réunions des lots :**

La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus, n'emporte aucune conséquence quant au plan de division (plan de composition PA4) et aux dispositions du présent règlement. Toutefois il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes mais chaque terrain doit être l'assise d'une construction à usage d'habitation, indépendant de celles des lots voisins.

### **9-03 : Subdivision d'un lot :**

La subdivision de lot n'est pas autorisée.

## **CHAPITRE V - REGLES DE CONSTRUCTION**

### **Article 10 – Caractéristique des zones du lotissement**

#### **10-01 : Généralités :**

Les constructions devront être implantées dans le périmètre constructible défini à l'intérieur de chaque lot et figurant au plan de composition (PA 4).

Les débords de toiture, rampes pour personnes à mobilité réduite, peuvent être implantés en dehors de la zone constructible

La construction de piscines est autorisée. Elles peuvent être implantées en dehors du périmètre d'implantation autorisé, en respectant un recul de 1m par rapport aux limites, compris plages et margelles.

#### **10-02 : Implantation par rapport à la voie interne du lotissement :**

Le recul minimal par rapport à l'alignement de la voie interne du lotissement doit être conforme au plan de composition (PA4).

#### **10-03 : Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction doit être implantée comme indiqué sur le plan de composition (PA 4) :

-Soit sur au moins une des limites séparatives ;

-Soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

#### **10-04 : Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur un même lot :**

Non règlementé.

#### **10-05 : Stationnement :**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chaque lot devra comprendre un parking privatif obligatoire ouvert sur la voie aménagée par l'acquéreur en béton balayé. Ce parking aura une ouverture sur la voie de 6.00 m minimum et une profondeur de 5.00 m minimum, conformément au plan de composition (PA 4). Pour le lot n°14, ce parking sera positionné en fonction du projet de construction et aura une ouverture sur la voie de 3.00 m minimum et une profondeur de 5.00 m minimum.

Ces parkings privatifs seront réalisés par l'acquéreur en béton balayé en même temps que la construction. La conformité de la construction sera subordonnée à la réalisation de ce parking privatif obligatoirement ouvert.

## **Article 11 : Hauteurs-Niveau plancher RDC**

### **11-01 : Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **11-02 : Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère (R+1).

## **Article 12 : Aspect architectural**

### **12-01 : Principes généraux :**

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.

Afin de garantir un caractère d'ensemble, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### **12-02 : Toiture :**

Les toitures des habitations, les couvertures seront en tuile, de type canal, de teinte ocre ou vieillie ; avec une pente entre 28% et 35 % ou en toiture terrasse.

Les garages sans étages seront en toiture terrasse.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

### **12-03 : Façades :**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Les ouvertures seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les façades seront enduites taloché fin ou lissés de couleur blanche, gris clair ou sable.

Les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions et cachés à la vue.

### **12-04 : Portails :**

Les portails de garage seront de forme rectangulaire, pleins (sans oculus) de couleur blanche ou grise et à rainures horizontales.

---

**12-05 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :**  
Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

### **Article 13 - Clôtures**

#### **13-01 : Clôtures en limite des voies et emprises publiques :**

Les clôtures seront constituées soit d'une haie végétale doublées d'un grillage de 1.60m de hauteur maximum, soit d'un muret de 0.80m enduit identique à la façade surmonté d'un grillage rigide vert sans dépasser 1.60m de hauteur totale doublé d'une haie végétale possible.

Les clôtures des lots 1 à 6 donnant sur l'avenue des Oliviers, seront réalisées par l'aménageur, celles-ci seront constituées d'un muret de 0.60m enduit double face surmontées de panneau rigide d'une hauteur de 1.00m

La conformité des constructions sera subordonnée à la réalisation des clôtures sur voie y compris l'enduit.

#### **13-02 : Clôtures en limites séparatives entre lots :**

Les clôtures seront constituées soit d'une haie végétale doublées d'un grillage de 1.60m de hauteur maximum, soit d'un muret de 0.80m enduit identique à la façade surmonté d'un grillage rigide vert sans dépasser 1.60m de hauteur totale doublé d'une haie végétale possible.

La conformité des constructions sera subordonnée à la réalisation des clôtures sur voie y compris l'enduit.

### **Article 14 - Espaces libres et espaces verts**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les plantes ou arbustes locaux sont à privilégier.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères et les haies mono-spécifiques sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

### **Article 15 – Surface imperméabilisée**

La surface imperméabilisée (Construction, terrasse, parking...) sur chaque lot, ne pourra pas dépasser la surface indiquée dans le tableau de répartition figurant à l'article 17.

### **Article 16 – Déchets ménagers**

La collecte des ordures ménagères est gérée par le SICTOM.

Chaque lot sera équipé de 2 bacs individuels de 120 litres : Un pour les ordures ménagères (Couvercle vert) et un pour les emballages ménagers recyclables (Couvercle jaune), hors verre. Ces bacs seront stockés sur chaque parcelle (L'utilisateur sera responsable du lavage et de l'entretien de ses bacs).et seront amenés la veille de la collecte (A partir de 20 h) sur la zone de présentation matérialisée à l'entrée du lotissement, comme vu avec le SICTOM. Ils seront ramenés sur les parcelles aussitôt la collecte réalisée.

En aucun cas, ces conteneurs pourront rester en permanence sur le domaine public.

## **Article 17 – Tableau des surfaces**

La surface de plancher maximale attribuée à chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition figurant ci-dessous.

<b>Lot</b>	<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	<b>Surface de plancher maximale en m<sup>2</sup></b>	<b>Surface imperméabilisée maximale en m<sup>2</sup></b>
1	245	165	160
2	245	165	160
3	245	165	160
4	175	165	140
5	242	165	160
6	388	190	210
7	257	165	160
8	260	165	160
9	260	165	160
10	313	165	200
11	234	165	160
12	231	165	160
13	216	165	160
14	282	165	180
15	485	190	250
16	419	190	230
17	310	165	200
18	296	165	180
19	241	165	160
20	235	165	160
21	235	165	160
22	241	165	160
23	296	165	180
24	315	165	200
25	316	165	200
<b>Total lots</b>	<b>6982</b>	<b>4200</b>	<b>4260</b>
<b>Chaussée</b>	1123		
<b>Trottoir</b>	321		
<b>Aire de présentation OM</b>	30		
<b>Espaces verts-Bassin</b>	940		
<b>TOTAL</b>	<b>9396</b>		

**NB.** : Les dimensions et la Surface des lots sont approximatives jusqu'au bornage des lots après la réalisation des travaux de voirie.

L'emprise au sol autorisée des nouvelles constructions ne dépassera pas 50% de la superficie totale de l'unité foncière, celle-ci représentera 45%.