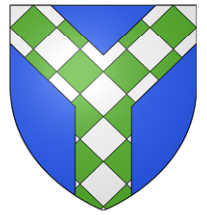


INDICE	DATE	NATURE DE LA MODIF
A	11/2022	1ère émission
B	02/2024	Modification n°1

ville de
Servian " LE COUSSAT"
SERVIAN, 34290



Maître d'ouvrage	SNC "Le Coussat" 180 Rue de la Ginieisse 34500 BEZIERS SIREN 911161370 RCS de Béziers	M. HAFIZ Thierry 04.67.49.39.49 thierry.hafiz@angelotti.fr	 
	Représenté par la SAS ANGELOTTI AMENAGEMENT 180 Rue de la Ginieisse 34500 BEZIERS	M. TARTONNE Luc 04.67.00.50.00 luc.tartonne@buesa.com	
Architecte	RUBIO ARCHITECTE 216 Rue Maurice le Boucher 34070 MONTPELLIER	M. RUBIO Philippe 04.67.42.46.76 phrubio@philipperubio.fr	sarphilippe rubio architectes
Bureau études VRD	GAXIEU BEZIERS 1 Bis place des Alliés CS 50676 34537 BEZIERS CEDEX	M. PARZY Jérôme 04.67.09.26.10 jerome.parzy@gaxieuf.fr	GAXIEU AU COEUR DE VOS PROJETS
Géomètre expert	SUD GEO 2, Rue Albert MAGNELLI 34500 BEZIERS	M. MARCEL Eric 04.67.37.65.75 contact@sudgeo.fr	



EMETTEUR	PHASE D'ETUDE	ECHELLE	FORMAT	INDICE
ARCHITECTE	PA		A4	B

SOMMAIRE

Table des matières

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PREAMBULE

Article 1 Champ d'application et assiette foncière

Article 2 Portée du règlement

Article 3 Morcellement

Article 4 Surface De Plancher (SDP) et répartition de la SDP

Article 5 Plan de Vente

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article AU-1-Destination et sous destination interdites

Article AU-2-Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Article AU-3- Mixité Sociale et Fonctionnelle

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYAGERE

Article AU-4 - Volumétrie et Implantation des Constructions

Article AU-5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AU-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article AU-7 – Obligations en matière de stationnement

SECTION III : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article AU-8 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article AU-9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

ANNEXES

Annexe 1 : Préconisation non exhaustive d'essences de différentes plantations

Annexe 2 : Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAP)

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PREAMBULE : le lotissement objet du présent règlement est situé en zone AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé de la commune de Servian. Ce dernier dans son règlement écrit précise dans le préambule contenu dans les dispositions applicables à la zone AU que : « **Pour toutes les opérations d'ensemble et/ou publiques, et/ou d'intérêt général et/ou de logements sociaux des règles spécifiques pourront être intégrées afin d'assurer une unité architecturale** ».

Un Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAP) annexé aux présentes sera remis à chaque acquéreur (hormis l'acquéreur du macro-lot social) de terrain à la signature de tout compromis de vente ou de promesse et d'acte authentique avec le lotisseur et dans tout acte de vente successif.

Permis de construire :

Le permis d'aménager 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 des constructions conformes aux prescriptions du dossier de permis d'aménager approuvé.

En application de l'article L-442-14 du code de l'urbanisme :

« Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. »

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables. »

Toute demande de Permis de Construire sera soumise à l'avis de l'architecte coordinateur, et ce, comme indiqué dans le CPAP annexé aux présentes.

Le CPAP s'appliquera aux lots situés dans les zones « type 1 » (lots « libres ») et « type 2 » (lots denses) définies dans ce dernier. Le Macro-lot social sera traité via le présent règlement et à défaut via le règlement écrit du PLU approuvé zone AU sans prise en compte du CPAP.

Article 1 Champ d'application et assiette foncière

Le présent règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune. Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération.

L'assiette du lotissement est cadastrée Section AX numéros :

-131 : 1 410 m²

-132 : 1 920 m²

-133 : 1 690 m²

-134 : 3 690 m²

-163 : 325 m²

-164 : 330 m²

-165 : 280 m²

-166 : 1 710 m²

-167 : 1 570 m²

-168 : 6 600 m²

-169 : 1 300 m²

- 483 : 10 380 m²

La superficie totale du lotissement est d'environ **31.205 m²**.

La superficie réelle des terrains lotis résultera du bornage périmétrique et de la division des lots que dressera le Géomètre-Expert désigné par l'aménageur. Ces superficies ne seront définitives qu'après la matérialisation des limites juridiques sur le terrain par le Géomètre-Expert.

Il est précisé également que la désignation cadastrale des 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 espaces communs.

Article 2 Portée du règlement

Le présent document fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière désignée à l'article 1 ci-dessus, et telle qu'elle est représentée par le périmètre du lotissement sur le plan de composition.

Il doit être rappelé dans tout acte successif de vente ou de location, d'un ou plusieurs lots, par voie de reproduction intégrale.

Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans le périmètre de l'assiette foncière de l'opération.

Article 3 Morcellement

Le lotissement prend le nom de : « Le Coussat ». Il est composé de neuf (9) macro-lots :

- De huit (8) macro-lots (A à H inclus) affectés à de l'habitat individuel pour 46 lots de terrains à bâtir individuels et 47 logements maximum :

Macro-lot A : à usage d'habitation individuelle pour quatorze (14) lots individuels maximums et 15 logements maximum (lot 14 avec deux logements possible maximum).

Macro-lot B : à usage d'habitation individuelle pour sept (7) lots maximum.

Macro-lot C : à usage d'habitation individuelle pour trois (3) lots maximum.

Macro-lot D : à usage d'habitation individuelle pour trois (3) lots maximum.

Macro-lot E : à usage d'habitation individuelle pour cinq (5) lots maximum.

Macro-lot F : à usage d'habitation individuelle pour six (6) lots maximum.

Macro-lot G : à usage d'habitation individuelle pour deux (2) lots maximum.

Macro-lot H : à usage d'habitation individuelle pour six (6) lot maximum.

- D'un (1) macro-lot affecté à de l'habitat collectif social pour vingt-trois (23) logements

Superficie totale des huit macro- lots à usage d'habitation individuelle (terrains à bâtir) et du Macro-lot social : 18 140 m² environ.

Superficie des voiries et espaces communs : 7 427 m² environ.

Superficie totale du lotissement : 31 205 m² environ.

Ces superficies sont approximatives. La superficie définitive de chaque lot à usage d'habitation individuelle et du macro-lot affecté à de l'habitat collectif social sera déterminée par un procès-verbal de délimitation (plan de vente et de bornage) établi par le Géomètre-Expert et fourni aux acquéreurs lors de la vente. Concernant la superficie des voiries et espaces communs, elle résultera de ce qui précède et d'un document d'arpentage établi par le même géomètre expert.

Subdivision d'un lot individuel après division des macro-lots A à H à usage d'habitation individuelle.

Toute subdivision de lot est interdite sauf dans le cas d'un rattachement à un lot voisin pour rectification de limite.

Réunion de lots individuels.

Le regroupement de lots, en vue de l'édification d'une seule construction est autorisé sans qu'il y ait lieu de modifier le présent règlement ou de demander un modificatif à l'arrêté de lotissement. La surface de plancher disponible sera alors la somme de la surface plancher de chaque lot.

Les zones constructibles définies sur chaque lot et portées 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.

Article 4 Surface De Plancher (SDP) et répartition de la SDP

La surface de Plancher (SDP) maximale de l'opération est de 8.000 m²

La répartition de cette SDP susceptible d'être édiflée sur chaque lot sera indiquée dans une attestation, transmise par l'aménageur à chaque pétitionnaire déposant une demande de permis de construire. Cette attestation devra être jointe au dépôt de la demande de Permis de Construire (PC).

Article 5 Plan de Vente

Un plan de vente sera transmis par l'aménageur à chaque pétitionnaire déposant une demande de permis de construire. Ce plan de vente sera joint au dépôt de la demande de Permis de Construire (PC).

SECTION I: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article AU-1-Destination et sous destination interdites

Cf. article AU-1 du PLU zone AU

Article AU-2-Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Cf. article AU-2 du PLU zone AU

Prescriptions particulières :

Le lotissement est réservé exclusivement à usage d'habitation à raison d'un seul logement par lot individuel. À l'exception du lot 14 (situé au sein du macro-lot A. Cf. PA 4 et PA 4 Bis) qui pourra recevoir deux logements.

Néanmoins, les professions libérales pourront s'exercer à l'intérieur des volumes bâtis à usage d'habitation. Elles devront en conséquence aménager sur la partie privative du lot les stationnements nécessaires à leur activité.

Un seul accès véhicule par lot individuel sera autorisé.

L'implantation de cet accès devra se conformer aux indications du plan PA4 Bis puis du plan de vente du lot (édité après travaux, et rendant le précédent caduc).

Article AU-3- Mixité Sociale et Fonctionnelle

Cf. article AU-3 du PLU zone AU – Mixité Sociale et Fonctionnelle

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYAGERE

Article AU-4 - Volumétrie et Implantation des Constructions

Cf. article AU-4 du PLU zone AU_Volumétrie et Implantation des Constructions

NB : L'implantation des constructions devra se conformer aux indications du CPAP et/ou du plan de vente.

A la différence de ce que prévoit notamment l'article AU-4-2/ du règlement de la zone AU qui fixe des règles de recul en limites séparatives : distance ($\text{Distance} = \text{Hauteur} / 2$, sans toutefois être inférieure à trois mètres), le plan de composition (PA 4 bis) impose ou permet des implantations de construction en retrait des limites séparatives entre lots du lotissement dérogeant à la règle $\text{Distance} = \text{Hauteur} / 2$ et ce, en vertu de l'article R-151-21* du Code de l'Urbanisme.

Ces règles de recul propres au lotissement qui sont donc établies en application de l'article (R-151-21 du Code de l'Urbanisme) précité et subsidiairement en vertu de la phrase (« *Pour toutes les opérations d'ensemble et/ou de logements sociaux des règles spécifiques pourront être intégrées afin d'assurer une unité architecturale* ») contenue dans le règlement du PLU, en préambule aux dispositions applicables à la zone AU, ne pourront pas s'appliquer aux limites séparatives périphériques du lotissement. Dans ce cas, les constructions situées sur les lots en limite des parcelles extérieures et limitrophes à l'opération devront respecter le règlement du PLU, à savoir la règle : $\text{Distance} = \text{Hauteur} / 2$ sans toutefois être inférieure à 3.00 m par rapport aux limites séparatives.

**Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.*

1/. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. article AU-4 (1/) du PLU zone AU

Prescriptions particulières :

L'implantation des constructions en limites par rapport aux voies et emprises publiques devra se conformer aux prescriptions du CPAP et/ou au Plan de vente du lot en respectant la zone d'implantation décrite au CPAP et/ou définie sur ce même plan de vente.

Cas des Piscines :

L'implantation des piscines en limites par rapport aux voies et emprises publiques devra se conformer aux prescriptions du CPAP.

2/. Implantation par rapport aux limites séparatives

Cf. article AU-4 (2/) du PLU zone AU

Prescriptions particulières :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra se conformer aux prescriptions du CPAP et/ou au Plan de vente du lot en respectant la zone d'implantation décrite au CPAP et/ou définie sur ce même plan de vente.

Cas des Piscines :

L'implantation des piscines en limites par rapport aux voies et emprises publiques devra se conformer aux prescriptions du CPAP.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non_réglementé dans le PLU (Cf. PLU zone AU article AU-4 3/)

Prescriptions particulières :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain devra se conformer aux prescriptions du CPAP et/ou au Plan de vente du lot en respectant la zone d'implantation décrite au CPAP et définie sur ce même plan de vente.

4/ Implantation des constructions par rapport au réseau hydraulique

Cf. article AU-4 (4/) du PLU zone AU

Sans objet.

5/ Emprise au sol

Cf. article AU-4 (5/) du PLU zone AU

Prescriptions particulières :

Cf. CPAP pour les lots de « type » 1. Pour les lots de « type 2 » et le macro-lot social les constructions devront se conformer à la zone d'implantation maximale de la construction figurant au plan de composition (PA 4 Bis) et au plan de vente.

6/ Hauteur

Cf. article AU-4 (6/) du PLU zone AU

Prescriptions particulières (hormis le macro-lot social dont la hauteur maximale est régie par le PLU) :

Cf. CPAP (page 19)

Définition de la hauteur : La hauteur et le nombre de niveaux s'entendent par rapport au terrain naturel avant exhaussement ou affouillement mais également en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus. Elle est également conformément au PLU, mesurée par rapport à l'égout du toit.

Annexes : La hauteur des annexes (pool house, etc...) ne pourra excéder 4.00m. **Est considérée comme une annexe, une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.** Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale. A noter qu'un garage accolé à la construction disposant d'un accès direct à la construction principale n'est pas une annexe au sens du code de l'urbanisme

Article AU-5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. article AU-5 du PLU zone AU– Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Prescriptions particulières :

Cf. CPAP

Article AU-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf. article AU-6 du PLU zone AU–Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Prescriptions particulières :

Cf. CPAP

Article AU-7 – Obligations en matière de stationnement

Cf. article AU-7 du PLU zone AU– Obligations en matière de stationnement

Prescriptions particulières :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé un minimum de deux (2) places de stationnement privées ouvertes sur les voies communes pour les lots de type 1.

Pour les lots de type 2 denses (macro-lots E et F) : une seule place de stationnement privée ouverte sur la voie est imposée.

Concernant le Macro-lot Social (logements locatifs aidés), une place privée par logement est requise.

La réalisation des places de stationnement privées ouvertes sur la voie est à la charge des acquéreurs. Leur emplacement et leur dimensionnement seront figés sur les plans de commercialisation et les plans de vente.

Le revêtement superficiel des stationnements sera conforme aux demandes du CPAP.

Concernant l'exercice éventuel de professions libérales, le nombre de places de stationnement devra être justifié et proportionné à l'activité exercée.

Cf. CPAP

SECTION III : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article AU-8 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. article AU-8 du PLU zone AU– Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article AU-9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Cf. article AU-9 du PLU zone AU–_Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Prescriptions particulières :

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

Les coffrets techniques regroupant notamment les réseaux télécoms, les comptages d'eau potable et d'électricité devront rester accessibles aux divers services gestionnaires depuis le Domaine Public.

Certains lots pourront, en plus de leurs propres coffrets techniques, en limite de propriété entre le domaine privé et le domaine public, recevoir un second coffret technique ENEDIS (RMBT ou autres) nécessité par les besoins techniques de l'opération.

La transparence hydraulique devra être assurée. Les eaux pluviales de ruissellement devront s'écouler librement y compris au travers des clôtures. Dans le cas d'une construction de murs, l'installation de barbacanes est à prévoir.

Certains lots (les lots 2,3,5 et 8 à 14) du macro-lot A sont grevés d'une servitude d'écoulement pluvial sur leurs limites OUEST. Cette servitude constitutive d'un ouvrage de colature permettra de gérer les eaux pluviales de ruissèlement provenant du bassin versant OUEST.

Les acquéreurs des lots concernés ne devront en aucun cas y diriger leurs propres eaux pluviales et doivent entretenir cet ouvrage. L'emprise de cette servitude est représentée sur le plan de composition du lotissement (PA4 et PA4BIS) et sera également matérialisée sur les plans de vente des lots concernés.

Annexe 1 : Préconisation non exhaustive d'essences de différentes plantations

Les végétaux - Plaines et garrigues
(d'après le référentiel du CAUE 34)

Arbres

			
Frêne à fleurs	Mélia	Savonnier	Tilleul argenté
			
Erable de Montpellier	Olivier	Chêne vert	Amandier

Arbustes

					
Abelia	Chalef	Germandrée	Laurier tin	Photinia	Rosée de Chine

Plantes vivaces

					
Erigeron karvinskiamus	Géranium sanguin	Jacobina suberecta	Lobelia laxiflor	Othnopsis	Plumbago

Annexe : Cahier des prescriptions architecturales et paysagères (CPAP)