

J					
I					
H					
G					
F					
E					
D					
C	06/2023	PA Modificatif N°1	AA		
B	09/2022	Modifications apportées aux articles 2.9.2 et 2.11	AA	SC	
A	05/2022	Première émission	AA	SC	
IND	DATE	NATURE DE LA MODIFICATION	DESS	VISA	CONTR

JUVIGNAC (34)

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

LOTISSEMENT "LE CLOS DU LUMINAIRE"

MAITRE D'OUVRAGE

GPM AMENAGEMENT

139 rue du Professeur Antonin Balmes - 34 070 Montpellier
 Tél : 04 67 73 00 26 - mail : contact@gpm-amenagement.fr



MAITRE D'OEUVRE

ARCHI CONCEPT

Agence d'Architecture et d'Urbanisme
 2 boulevard des Pyrénées - 66 000 Perpignan
 Tél : 04 68 34 59 42 - Fax : 04 68 34 02 40 - Mail : contact@agence-archiconcept.fr



GEOMETRES EXPERTS

DGEMA

Géomètres experts
 134 rue de Font Claude - 34 080 Montpellier
 Tél : 04 67 06 10 61 - Fax : 04 67 06 10 62 - Mail : montpellier@dgema.fr



NOM, LOGO ET RÉFÉRENCES DE LA SOCIÉTÉ RÉDACTRICE ET ÉMETTRICE DU DOCUMENT

ARCHI CONCEPT

Agence d'Architecture et d'Urbanisme
 2 boulevard des Pyrénées - 66 000 Perpignan
 Tél : 04 68 34 59 42 - Fax : 04 68 34 02 40 - Mail : contact@agence-archiconcept.fr



PA 10 - REGLEMENT

EMETTEUR	N° D'AFFAIRE	PHASE D'ETUDE	ECHELLE	FORMAT	NUMERO	INDICE
ARC	22201	PAM1	-	A4	PA10	C

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
1. DISPOSITIONS GENERALES	4
1.1. OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT	4
1.2. SITUATION DU LOTISSEMENT	4
1.3. DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN	4
1.4. DIVISION EN LOTS	5
1.5. SERVITUDES APPLICABLES AUX TERRAINS LOTIS.....	5
1.5.1. Servitudes créées	5
1.6. ADHESION AUX DISPOSITIONS DU REGLEMENT.....	5
1.7. MODIFICATION DES DOCUMENTS	5
1.8. REUNION DE LOTS / SUBDIVISION DE LOTS	5
1.9. JONCTION DE LOTS (ALLOTISSEMENT)	6
1.10. COORDINATION ARCHITECTURALE	6
2. REGLES D'URBANISME.....	7
2.1. OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES	7
2.2. OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	7
2.3. ACCES ET VOIRIE.....	7
2.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	7
2.5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	8
2.6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	8
2.6.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	8

2.6.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	8
2.7. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	9
2.8. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	9
2.8.1. Formes et Volumes	9
2.8.2. Couvertures.....	9
2.8.3. Façades.....	10
2.8.4. Ouvertures	12
2.8.5. Fermetures et autres menuiseries	12
2.8.6. Climatiseurs - Pompes à chaleur.....	13
2.8.7. Antennes et paraboles	13
2.8.8. Souches de cheminées et barbecues	13
2.8.9. Constructions annexes.....	13
2.8.10. Energie renouvelable.....	13
2.8.11. Adaptations.....	14
2.9. CLOTURES	14
2.9.1. Clôtures sur emprises publiques	14
2.9.2. Clôtures sur limites séparatives	14
2.10. STATIONNEMENT DES VEHICULES	17
2.11. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	17
2.12. EMPRISE AU SOL	18
2.13. DENSITE	18
ANNEXE 1	18

1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1. OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé.

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

Il est applicable en supplément du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première 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.

Conformément à l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, le règlement du lotissement devient caduc au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

1.2. SITUATION DU LOTISSEMENT

Le terrain loti est cadastré au plan de la commune de Juvignac (Hérault 34).

Référence cadastrale : Le projet concerne les parcelles 000 BK n°124pp, n°125, n°132pp.

La superficie globale du terrain est de 6 673 m².

1.3. DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain se trouve en **zone UD1** issue de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Juvignac, approuvée le 11 juillet 2012. L'ensemble des règles édictées dans le PLU s'applique sur ce lotissement.

La zone UD1 correspond aux quartiers péricentraux essentiellement résidentiels. Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultantes des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées dans les articles suivants.

Le territoire communal se trouve dans une zone 2 définie au titre du risque de sismicité : zone de sismicité faible. Toute construction devra respecter des dispositions constructives spécifiques dont l'application relève de la responsabilité des maîtres d'œuvre et maîtres d'ouvrage.

1.4. DIVISION EN LOTS

Le lotissement prend le nom suivant : « Le Clos du Luminaire ». Il est composé de 9 lots destinés à des logements individuels, parmi lesquels un lot pourra recevoir 3 logements individuels maximum destinés à la réalisation de logements intermédiaires sur le lot 4 (25% du nombre de logements réalisés sur l'opération).

1.5. SERVITUDES APPLICABLES AUX TERRAINS LOTIS

1.5.1. Servitudes créées

Dans le cadre de l'opération des portillons d'accès devront être réalisés en partie Nord des lots 1/7/8/9 et en partie Est du lot 6, afin de permettre l'entretien du fossé longeant les parcelles (portillons de teinte grise RAL 7016).

Les servitudes créées dans le cadre de l'opération d'aménagement seront liées à la création des ouvrages de voirie et réseaux divers, des candélabres pouvant être éventuellement intégrés au mur de clôture, des comptages...

1.6. ADHESION AUX DISPOSITIONS DU REGLEMENT

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

Les acquéreurs des lots acceptent toutes extensions possibles et utilisations de la voie et des différents réseaux.

1.7. MODIFICATION DES DOCUMENTS

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 le Code de l'urbanisme.

1.8. REUNION DE LOTS / SUBDIVISION DE LOTS

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main n'entraîne aucune conséquence quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement sous réserve qu'aucune disposition du cahier des charges ne s'y oppose.

En conséquence, l'implantation d'un bâtiment unique peut être effectuée sur des lots contigus initialement distincts.

Le retrait entre les constructions voisines prévu au plan de masse ne s'applique pas sur les lots réunis en un seul.

En revanche, toute subdivision de lot sera interdite après-vente aux acquéreurs.

1.9. JONCTION DE LOTS (ALLOTISSEMENT)

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.

1.10. COORDINATION ARCHITECTURALE

Dans un souci d'harmonie et de cohérence de l'ensemble du lotissement, tous les acquéreurs de lots devront faire viser leur demande d'autorisation de construire avant le dépôt en Mairie par l'Architecte-Urbaniste Coordinateur :

ARCHI Concept – Christophe Moly

Agence d'Architecture et d'Urbanisme

2, boulevard des Pyrénées

66 000 PERPIGNAN

Tél. : 04 68 34 59 42 - Fax : 04 68 34 02 40

e-mail : contact@agence-archiconcept.fr

L'avis émis par l'Architecte-Urbaniste Coordinateur du lotissement devra être joint au dossier de demande d'autorisation de construire. Cet avis est une pièce indispensable à la recevabilité de l'autorisation de construire.

Cet avis, joint au permis de construire, est donné **au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales** décrites dans le présent document. Il ne préjuge pas de la recevabilité du dossier de demande d'autorisation de construire par les services chargés de l'instruction administrative. Il n'engage pas, par ailleurs, la responsabilité de l'Architecte-Urbaniste Coordinateur du lotissement sur le projet architectural qui reste du seul ressort du Maître d'ouvrage et de son Maître d'œuvre.

2. REGLES D'URBANISME

Le présent règlement concerne le lotissement « Le Clos du Luminaire » dont les règles sont issues de la révision du PLU de Juvignac approuvée le 11 juillet 2012.

2.1. OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

Rappel des dispositions du PLU : Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.2.

2.2. OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel des dispositions du PLU : Les occupations du sol admises sous conditions sont les suivantes :

- Habitations.
- Bureaux et services.

Pour les opérations d'habitat de plus de 1500 m² de surface de plancher, il est imposé la réalisation d'au minimum 25% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des logements prévus.

2.3. ACCES ET VOIRIE

Chaque acquéreur de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots telles qu'elles sont définies au plan de composition (PA4), également indiquées au plan de vente édité après travaux.

2.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux. (cf. PA8)

Sur chaque lot sera aménagé un ouvrage de rétention à la parcelle dont le dimensionnement sera conforme à la notice hydraulique du présent lotissement.

Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

Le déversement des eaux de vidange des piscines est interdit dans le réseau d'assainissement collectif.

2.5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des constructions devront se conformer aux indications du plan de composition (PA4) également indiquées au plan de vente édité après travaux.

2.6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.6.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur chaque lot, la construction principale doit s'inscrire obligatoirement à l'intérieur de la zone constructible indiquée sur le plan de composition (PA4) puis du plan de vente édité après travaux. Une exception est permise pour les débords de toitures qui sont autorisés et devront faire 0,40 mètre minimum. Ils pourront être réalisés au-delà de la zone d'emprise constructible sans pour autant la dépasser de plus de 0,60 mètre. Ils sont interdits en limite séparative.

Les constructions annexes non destinées à l'habitation sont interdites à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les piscines et terrasses dont la hauteur est inférieure à 0,60 mètre par rapport au TN devront être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1,00 mètre des voies et emprises publiques. Les piscines d'une hauteur de plus de 0,60 mètre par rapport au TN, ou couvertes, devront être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres des voies et emprises publiques.

2.6.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur chaque lot, la construction principale doit s'inscrire obligatoirement à l'intérieur de la zone constructible indiquée sur le plan de composition (PA4) puis du plan de vente édité après travaux. Une exception est permise pour les débords de toitures qui sont autorisés et devront faire 0,40 mètre minimum. Ils pourront être réalisés au-delà de la zone d'emprise constructible sans pour autant la dépasser de plus de 0,60 mètre. Ils sont interdits en limite séparative. Les débords de toiture donnant sur les limites périphériques du lotissement devront toutefois s'inscrire dans la zone d'emprise constructible.

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres. Les locaux techniques des piscines devront respecter cette règle.

Les constructions annexes non destinées à l'habitation peuvent être implantées en limite séparative.

Les piscines et terrasses dont la hauteur est inférieure à 0,60 mètre par rapport au TN pourront être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1,00 mètre des limites séparatives. Les piscines d'une hauteur de plus de 0,60 mètre par rapport au TN, ou couvertes,

devront être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres des limites séparatives.

2.7. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8,50 mètres maximum (R+1 maximum) à l'exception du lot n°1 où la hauteur de la construction principale est fixée à 5,50 mètres maximum (RDC maximum).

Les garages réalisés dans les zones d'implantation complémentaires ne devront pas dépasser 3,50 mètres maximum de hauteur.

2.8. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

2.8.1. Formes et Volumes

L'architecture des constructions devra être établie à partir de volumes simples, épurés et contemporains.

La volumétrie sera soit unitaire, avec une ou des extrusions, soit le résultat de l'assemblage de volumes articulés en juxtaposition ou emboîtements.

2.8.2. Couvertures

Les toitures pourront être réalisées :

- En toitures tuiles :

Les toitures seront réalisées en pente avec des tuiles canal de teinte claire. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 25 et 35%.

Elles seront composées obligatoirement de 2, 3 ou 4 pentes, le faîtage principal devant être parallèle à la voirie.

Les débords de toitures sont autorisés et devront faire 0,40 mètre minimum. Ils permettent d'éviter de rendre nécessaire la réalisation de gouttières pendantes pour protéger les façades et de favoriser la récupération des eaux de pluies au sol, ou par chenaux encastrés dans la toiture.

Les corniches maçonnées, les génoises et les épis de faîtage sont interdits.

- En toitures terrasses :

Les revêtements des toitures terrasses seront de teinte grise. Elles pourront être protégées par une couche de briques concassées de teinte claire, gravillons clairs, ou végétalisées. Les acrotères seront réalisés avec soin pour éviter les coulures et salissures.

Dans le cadre de la réalisation de poteaux, ils devront s'inscrire obligatoirement à l'intérieur de la zone constructible indiquée sur le plan de composition (PA4). Ils seront obligatoirement de forme carrée.

Une attention particulière devra être portée sur les ouvrages de récupération des eaux de pluies. Les boîtes à eaux et descentes devront être intégrées dans la composition architecturale.

Les sous-faces pourront être traitées avec tous matériaux.

Les garages réalisés dans les zones d'implantation complémentaires qui leur sont destinées seront obligatoirement réalisés en toitures terrasses, sans dépasser 3,50 mètres maximum de hauteur. Leur toiture devra être protégée par une couche de briques concassées claires, gravillons clairs, ou végétalisées

L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée en toiture sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions, sans impacter sur le paysage et intégrés aux toitures.

2.8.3. Façades

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, les murs de clôture, les bâtiments annexes,... devront être traitées avec le même soin.

Les façades pourront être revêtues des éléments ci-dessous :

- Enduit. La finition grattée fin est obligatoire. Les enduits écrasés ou bruts de projection sont interdits.
- D'autres types de parements (bois, métal...) ou de bétons sont autorisés, dans la limite de 30% maximum de la surface totale des façades (hors façade mitoyenne) et de deux matériaux différents :
 - Béton brut ou enduit, béton matricé.
 - Bois naturel de teinte claire (l'utilisation de bois composite est autorisée).
 - La pierre naturelle ou parement, avec rendu qualitatif inscrit dans une architecture contemporaine. Leur teinte devra rester dans les tons de gris.
 - Habillage métal, acier corten, ou aluminium laqué de qualité avec une tenue garantie dans le temps.

Traitement des façades



Les marquises sont interdites au profit de casquettes béton.

Les arcades et autres structures cintrées rapportées sont proscrites.

Les teintes des murs de façades devront être choisies dans le respect du nuancier joint et devront être indiquées au permis de construire. Il devra être choisi une teinte principale, dans le cas où une teinte secondaire est souhaitée, elle reste facultative et devra être minoritaire.

Choix parmi les teintes ci-dessous :

TEINTES PRINCIPALES*

Une seule teinte principale sur la construction

	9058 HBW 77 CMYK: C:10 M:10 Y:18 K:0 RGB: R:234 G:227 B:212
	9055 HBW 71 CMYK: C:9 M:14 Y:33 K:0 RGB: R:236 G:218 B:181
	9092 HBW 55 CMYK: C:17 M:25 Y:40 K:0 RGB: R:219 G:194 B:159
	9115 HBW 66 CMYK: C:9 M:18 Y:33 K:0 RGB: R:234 G:211 B:178
	9117 HBW 74 CMYK: C:8 M:14 Y:24 K:0 RGB: R:238 G:221 B:198
	9253 HBW 58 CMYK: C:18 M:22 Y:33 K:0 RGB: R:218 G:199 B:174

TEINTES SECONDAIRES*

Éléments architecturaux à marquer ou décrochés de volume

	9248 HBW 38 CMYK: C:29 M:37 Y:52 K:1 RGB: R:193 G:163 B:127
	9249 HBW 42 CMYK: C:28 M:34 Y:45 K:0 RGB: R:195 G:170 B:141
	9268 HBW 41 CMYK: C:31 M:32 Y:46 K:0 RGB: R:189 G:171 B:141

* La présente palette de teintes d'enduit préconisées est établie en prenant pour référence celle du fabricant « Keim », nuancier « Keim Exclusiv ». Des enduits de fabricant différents peuvent être employés sous réserve de correspondre à la présente palette de référence. Les teintes proposées sur la présente planche peuvent différer en fonction des imprimantes utilisées pour l'éditer. Se référer impérativement au nuancier du fabricant.

2.8.4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes géométriques rectangulaires. Les formes carrées ou rondes sont interdites.

Les linteaux cintrés, les arcades et les encadrements peints des ouvertures sont interdits.

Les barreaudages des garde-corps et grille de protection pourront être horizontaux ou verticaux. Les torsades sont interdites.

Les garde-corps peuvent être réalisés :

- En maçonnerie pleine.
- En métal.
- En verre.

2.8.5. Fermetures et autres menuiseries

Les ouvrages de menuiserie extérieure, notamment les portes, volets, pergolas, seront traités avec une seule couleur par bâtiment, y compris les portes de garages. Leur aspect sera épuré et moderne. Un effet de décor inutile est à éviter.

Matériaux autorisés :

- Bois naturel traité ou composite, à lattes horizontales jointives, persiennées ou ajourées.
- Métal ou aluminium laqué.
- PVC

Types de volets autorisés :

- Roulants avec coffre intégré.
- Coulissants.
- Ouvrant à lame horizontale sans écharpe.

Teintes des menuiseries autorisées :

- Gris.
- Noir.
- Bois naturel.

Les portes d'entrées et de garage devront avoir un aspect épuré et moderne. Des percements vitrés pourront y être intégrés sous réserve d'avoir une forme géométrique simple et sans décors inutile.

L'emploi de pavés de verre est interdit sur les façades.

Les portes de garage basculantes en acier galvanisé sont interdites.

Dans le cas de grille de défense, elles seront constituées d'un cadre en métal avec un remplissage à barreaudage horizontal de teinte foncée mate ou satinée. Les torsades ou autres décors inutiles sont interdits.

Les portails et portillons devront être à lames horizontales ajourées ou non. Les portails à lames verticale et avec chapeau de gendarmes sont interdits. Leur teinte sera identique à celle des menuiseries de la construction principale, ou de teinte grise (RAL 7016).

Le permis de construire indiquera clairement sur les façades et les coupes ces éléments.

2.8.6. Climatiseurs - Pompes à chaleur

Ils devront être totalement encastrés dans le volume bâti, donc ne pas être apposés en saillie sur les façades, ni en toiture et être protégés par une grille de même couleur que la façade ou que les menuiseries.

Les goulottes électriques en façade sont strictement interdites.

2.8.7. Antennes et paraboles

Les antennes et les paraboles doivent par leur forme, leur coloris et leur caractère, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Elles sont interdites en saillie sur les façades visibles depuis le domaine public.

2.8.8. Souches de cheminées et barbecues

Les souches de cheminées seront traitées simplement et établies en retrait de l'aplomb des façades.

Aucun conduit ou souche en saillie sur les murs n'est autorisé, à moins qu'il ne soit incorporé dans un élément architectural.

Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches.

2.8.9. Constructions annexes

Toute construction annexe devra être exécutée en respectant l'ensemble des prescriptions énoncées dans le présent règlement :

- 3,30 mètres de hauteur hors tout pour celles à toiture en deux pentes et 3,00 mètres de hauteur hors tout pour celles à toit terrasse. Les toitures mono pentes sont interdites.
- ne pas servir d'habitation,
- ne pas excéder 20 m² de surface de plancher,
- lorsque qu'elle se situe en limite séparative, la construction annexe ne peut dépasser 5 mètres de long sur la limite séparative. Dans ce cas, le retour sur une des limites attenantes est autorisé sur une longueur maximale de 4,00 mètres.
- présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.
- Elles sont interdites le long des voies et emprises publiques.

2.8.10. Energie renouvelable

Le recours aux énergies renouvelables est fortement encouragé.

Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés au permis de construire.

2.8.11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 2.9 pourront faire l'objet d'adaptations.

2.9. CLOTURES

Un plan d'implantation des clôtures doit être joint à la demande de permis de construire.

2.9.1. Clôtures sur emprises publiques

Les clôtures sur voie ouverte à la circulation publique, devront être réalisées avec un mur plein enduit d'une hauteur unique de 1,60 mètre. Le mur sera traité en enduit projeté fin, obligatoirement choisi dans les teintes de référence indiquées p.11 (référence du fabricant « Keim », ou similaire chez un autre fabricant sous réserve de correspondre aux teintes présentées).

Les clôtures sur voie ouverte à la circulation publique devront être finie de couvertines plates en béton lisse, jointés, de teinte claire, en harmonie avec la teinte des clôtures.

Les éléments techniques pleins (poteaux, mur du coffret et boîte aux lettres...) devront être obligatoirement enduits de la même teinte que la construction principale et figurer au permis de construire. Les boîtes aux lettres seront associées aux coffrets.

La limite sur emprise publique des places non closes ne pourra pas être clôturée.

2.9.2. Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne pourront pas excéder 1,80 mètre maximum.

Pour les limites latérales, les clôtures seront constituées d'un mur plein enduit, conformément au plan des clôtures (Cf. plan pages suivantes). Le mur sera traité en enduit projeté fin, obligatoirement de la même teinte principale que celle de la construction principale (référence du fabricant « Keim », ou similaire chez un autre fabricant sous réserve de correspondre aux teintes présentées). Toutefois, pour les lots 1 – 2 et 3, sur l'emprise de la noue, les clôtures devront être réalisées en grillages rigides au-dessus des noues (treillis soudés simple fil type Normaclo fil 555 ou similaire dans une autre marque) de teinte grise (RAL 7016) et ne devront pas faire obstacle au passage de l'eau.

Pour les limites de fonds de lots, les clôtures devront être réalisées en grillages rigides (treillis soudés simple fil type Normaclo fil 555 ou similaire dans une autre marque), notamment pour les lots 5 et 6 situés en limite de zone EMBF (Espace Minimum de Bon Fonctionnement), conformément au plan des clôtures (Cf. plan pages suivantes). La couleur du grillage rigide devra être de teinte grise (RAL 7016).

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie végétale (Hors ouvrages de rétention

présents sur chaque parcelle sur lesquels les plantations sont interdites). Les grillages rigides pourront aussi être traités avec des éléments à claire voie de type lattes PVC (de coloris gris anthracite), tout autre dispositif est interdit (Canisses, brises vues en toile...).



Il est formellement interdit de clôturer les places de stationnement ouvertes en limite de propriété avec la voie publique (au niveau de l'accès) et en limite séparative avec une autre place de stationnement.

(Cf. Plan des clôtures, page suivante)

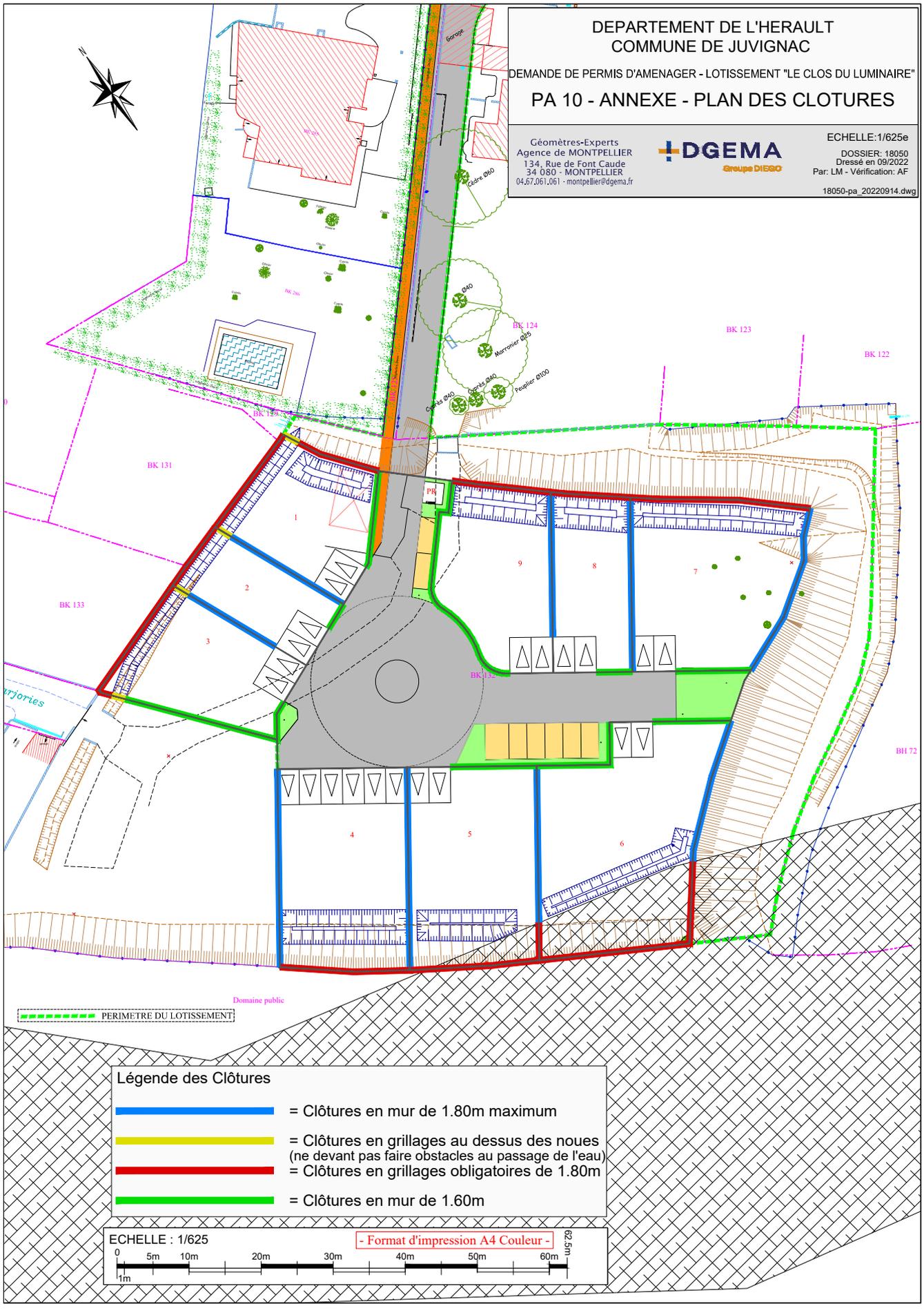
DEPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE DE JUVIGNAC

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER - LOTISSEMENT "LE CLOS DU LUMINAIRE"
PA 10 - ANNEXE - PLAN DES CLOTURES

Géomètres-Experts
Agence de MONTPELLIER
134, Rue de Font Caude
34 080 - MONTPELLIER
04.87.061.061 - montpellier@dgema.fr

DGEMA
Groupe DIEGO

ECHELLE: 1/625e
DOSSIER: 18050
Dressé en 09/2022
Par: LM - Vérification: AF
18050-pa_20220914.dwg

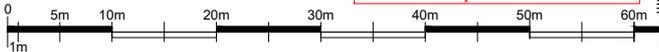


Légende des Clôtures

- = Clôtures en mur de 1.80m maximum
- = Clôtures en grillages au dessus des noeues (ne devant pas faire obstacles au passage de l'eau)
- = Clôtures en grillages obligatoires de 1.80m
- = Clôtures en mur de 1.60m

ECHELLE : 1/625

- Format d'impression A4 Couleur -



2.10. STATIONNEMENT DES VEHICULES

Leur localisation et leur dimension devront respecter les indications du plan de composition (PA4) et reprises dans le plan de vente édité après travaux.

Les places de stationnement imposées par logement doivent être assurées sur le lot. Il doit être réalisé au minimum deux places de stationnement par logement.

Le principe général est de réaliser 2 places non closes pour chaque logement. Celles-ci devront mesurer 5 mètres de longueur pour 6,00 mètres de largeur.

Il est formellement interdit de clôturer les places de stationnement ouvertes en limite de propriété avec la voie publique et en limite séparative avec une autre place de stationnement.

Seul le lot 5 pourra réaliser un muret de séparation (obligatoirement enduit) entre les places non closes situées sur son lot et celles du lot 4. Ce muret ne devra pas dépasser la hauteur de 0,40 mètre maximum.

Les places de stationnement non closes ouvertes sur la voie publique doivent être traitée en dalles alvéolaires béton, avec remplissage des alvéoles par des graviers blancs ou gris.



Dans le cas de la réalisation d'un garage en continuité des places non closes, celui ci pourra être implanté en limite immédiate ou reculé par rapport à celles-ci. Dans ce cas, si un portail n'est pas aménagé, la partie entre la place non close et le garage devra obligatoirement être réalisée à l'identique du traitement des stationnements non clos (dalles alvéolaires béton), en continuité des places donnant sur la voie publique.

La place de stationnement non close ne devra pas présenter une pente supérieure à 8%. Le portail ou le garage en continuité de la place ne devra pas être surélevé de plus de 0,40 mètre par rapport au niveau de la voirie.

2.11. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction seront aménagés en jardin d'agrément ou espace vert planté.

Les ouvrages de rétention présents sur chaque parcelle devront être conservés sans plantations d'arbres, arbustes... réalisées sur ceux-ci. Ils ne doivent pas être modifiés et doivent être entretenus pas les acquéreurs.

Au moins un arbre de haute tige devra être planté dans les lots destinés aux logements individuels.

Les essences seront précisées dans le dossier de permis de construire, notamment celles constituant les haies arbustives pouvant accompagner les clôtures.

Elles seront choisies parmi des essences méditerranéennes peu consommatrices en eau.

2.12. EMPRISE AU SOL

Un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 0,60 étant applicable sur le site, l'emprise globale des constructions dans l'opération d'aménagement ne devra pas être supérieure à :

➤ Emprise globale = Superficie opérationnelle X CES = 6 673 m² X 0,60 = 4003,8 m²

Il sera géré par le lotisseur sous son entière responsabilité. Une attestation concernant le CES sera fournie par le lotisseur et devra être jointe à chaque permis de construire.

2.13. DENSITE

La répartition de la surface de plancher sera faite à la parcelle sous l'entière responsabilité de l'aménageur et sera indiquée sur le plan de vente de chaque lot. La Surface totale de Plancher du lotissement est fixée à 2500 m².

Une attestation de surface de plancher fournie par le lotisseur devra être jointe à chaque permis de construire.

ANNEXE 1

Tableau récapitulatif des superficies estimées

Estimation superficie à aménager en m2	6673
20 % d'emprise bâtie maximale en m2	1334,6
55% d'espace perméable minimal en m2	3670,15
25% d'espace autre (piscine, circulation, stationnement, terrasse ...) en m2	1668,25
Estimation voirie + Trottoir en m2	1331

Lots	Destination	Superficie estimée des lots en m2	Emprise maximum de la construction principale estimée en m2	Emprise maximum des constructions autres estimée en m2	Espaces de pleine terre minimum incluant la rétention* estimés en m2	*Emprise minimum de rétention incluse dans les espaces de pleine terre estimée en m2	Surface de plancher prévisionnelle maximum estimée en m2
1	Logement individuel	315	105	44	166	52	200
2	Logement individuel	213	110	44	59	Non concerné	200
3	Logement individuel	332	103	44	185	Non concerné	200
4	Logement individuel (intermédiaire)	509	249	0	260	53	400
5	Logement individuel	460	165	44	251	53	200
6	Logement individuel	493	153	66	274	52	250
7	Logement individuel	522	135	66	321	61	220
8	Logement individuel	273	135	44	94	40	200
9	Logement individuel	370	110	44	216	50	200
TOTAL		3 487	1 265	396	1 826	361	2 070