

# OPERATION CŒUR DE VILLAGE

Département de l'HERAULT -Commune de COMBAILLAUX  
Route de Grabels -Chemin des Sports

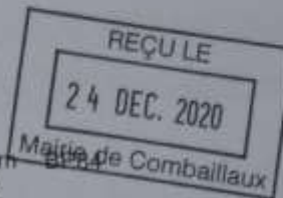


Maître d'Ouvrage :

**ggl**

**AMÉNAGEMENT**

Les Centuries III – 111, place Pierre Duhamel  
34 935 MONTPELLIER Cedex 9  
Tel : 04 99 61 45 14  
Site : www.ggl-amenagement.com



## PERMIS D'AMENAGER PA10 - REGLEMENT

Géomètre-Expert:

**Bbass**

GÉOMÈTRE-EXPERT



Selari de Géomètres Experts Foncier DPLG  
191, Allée de Lauzard  
34960 SAINT GELY DU FESC  
Tel : 04 67 60 50 81  
Email : [geometre-stgely@bbass.fr](mailto:geometre-stgely@bbass.fr)  
Site : [www.bbass.fr](http://www.bbass.fr)

Bureau d'Etudes VRD:

atelier  
**3.14** géométrie

BUREAU ÉTUDE VRD  
by SCF DUPIN RICHAUD

Atelier 3.14  
46, Boulevard des Arceaux  
34000 MONTPELLIER  
Tel : 04 67 69 00 64  
Email : [o.nogues@atelier-314.fr](mailto:o.nogues@atelier-314.fr)

Architecte:



BPA Architecture  
36, Avenue de Lodève  
34000 MONTPELLIER  
Tel : 04 67 41 49 40  
Email : [antoine.assus@bpa.archi](mailto:antoine.assus@bpa.archi)

Emetteur : BBASS	Dossier n°20_580
Date : Décembre 2020	Modifications :

# 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

ARTICLE 12 - ASPECT ARCHITECTURAL

ARTICLE 13 – CLOTURES

ARTICLE 14 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS

ARTICLE 15 – EMPRISE AU SOL

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.

Dans un souci d'harmonie de l'ensemble du lotissement, chaque projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire devra être soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur de l'opération :

Pour obtenir son visa l'acquéreur, devra envoyer par mail à l'architecte coordonnateur dossier plans au format .pdf ou .jpg. Les pièces constitutives du dossier sont identiques à celles exigées lors du dépôt en Mairie. (cf. cerfa « pièces obligatoires pour tous les dossiers »).

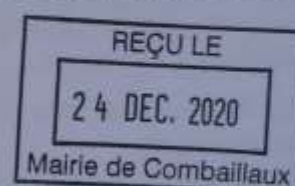
Il peut émettre un avis défavorable et imposer des modifications au projet pour obtenir la cohérence avec les présentes prescriptions. Les acquéreurs s'engagent expressément à respecter les orientations et prescriptions et à prendre en compte les demandes, propositions et suggestions que pourra exprimer l'architecte coordonnateur, dans le cadre de sa mission de coordination.

L'avis définitif sera envoyé par courrier à l'acquéreur ou au maître d'œuvre en charge du dossier.

Cet avis ne préjuge pas de la recevabilité par les services administratifs chargés de l'instruction du permis de construire, ni n'engage la responsabilité de l'architecte coordonnateur et de l'aménageur sur les projets présentés qui restent du ressort des Maîtres d'Ouvrage et des Maîtres d'œuvre.

### Architecte coordonnateur :

Antoine Assus – BPA Architecture  
36, avenue de Lodève – 34000 MONTPELLIER  
[Antoine.assus@bpa.archi](mailto:Antoine.assus@bpa.archi)



### Mode de paiement :

Les modalités et le montant des honoraires revenant à l'architecte-coordonnateur sont de 600 € HT (+ TVA taux en vigueur). La mission de coordination sur les demandes de permis de construire sera réglée lors de l'acte Notarié.

L'architecte coordonnateur formulera son avis dans les 10 jours ouvrables qui suivent la réception du dossier de demande de permis de construire complet. Toute pièce manquante ou modifiée repoussera le délai de traitement.

Pour les PC modificatifs, la même démarche sera appliquée et facturée à 250 € HT (+ TVA taux en vigueur).

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.

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 – Morcellement

Le présent règlement s'applique à un lotissement dénommé « Cœur de Village » situé sur la Commune de COMBAILLAUX.

Il est composé de 17 lots.

12 lots (1 à 12) destinés à recevoir des constructions à usage d'habitations individuelles.

Le macrolot A qui pourra recevoir 2 logements et un local à usage professionnel, commercial ou de bureaux.

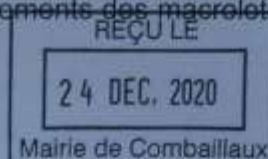
Le macrolot B qui pourra recevoir 4 logements et des locaux à usage commercial ou de bureaux.

Le macrolot C qui pourra recevoir 6 logements et des locaux destinés à un usage commercial, de services, et/ou de profession libérale.

Le macrolot D qui pourra recevoir 6 logements et des locaux à usage professionnel, commercial ou de bureaux.

Le macrolot P, composé de 12 places de stationnements affectées aux logements des macrolots A, B, C et D.

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 à usage principal d'habitation, de bureaux, de services, de commerces et d'artisanat.

### 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 véhicules des lots 1 à 12 et des macrolots C et D se fera par les aires de stationnements privés non closes indiquées sur le plan de composition (pièce PA4).

Un accès piéton pour les macrolots et les lots 1 à 6 pourra être réalisé sur le piétonnier central.

### 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 raccordements individuelles aux réseaux électrique, télécom et d'eau potable sont à la charge des acquéreurs.

Aucun raccordement aérien ou aéro-souterrain ne sera toléré.

#### **7-1 : Eau potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

#### **7-2 : Assainissement eaux usées :**

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.

Ne sont pas autorisés les rejets dans le réseau d'eaux usées, des eaux de vidange telles que des eaux de piscine, ni l'élimination d'affluents autres que domestiques.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans le réseau pluvial est interdite.

#### **7-3 : 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 et des parcelles, avant rejet dans le réseau public.

La surface imperméabilisée maximale autorisée sur chaque parcelle est indiquée au tableau des surfaces, article 18.

#### **7-4 : Electricité – Téléphone - Télédistribution :**

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.



## 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 établi par le Géomètre Expert de l'opération.

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.

### 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, à l'exception des macrolots qui pourront être divisés.

### 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

#### **10-02 : Implantation par rapport à la voie interne du lotissement et des emprises publiques :**

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimal de 3.00 mètres par rapport à la voie interne ou des emprises publiques.

#### Cas particuliers :

**Abrî voiture :** Il est autorisé en limite des emprises publiques ou de la voie, sur les places de stationnement prévues, la construction d'une pergola.

**Piscines et abris de jardin :** les piscines et/ou abris de jardin pourront être implantés avec un recul de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

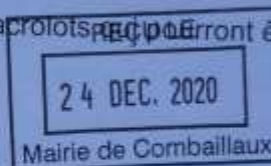
#### **10-03 : Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions doivent soit jouxter la limite séparative, soit 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 3.00 mètres.

#### Cas particuliers :

Les constructions des lots 7 à 12 doivent être édifiées en respectant un retrait minimal de 7.00 mètres par rapport à la limites Sud-Est du lotissement, conformément au plan de composition.

**Piscines et abris de jardin :** les piscines et/ou abris de jardin pourront être implantés avec un recul de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.



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

**10-05 : Stationnement :**

Pour les lots 1 à 12, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (emprise de la chaussée et trottoirs), sur des emplacements prévus à cette effet.

Chaque lot devra comprendre un parking privatif obligatoirement ouvert sur la voie de deux places de stationnement, aménagé par l'acquéreur, en béton classique ou béton perméable, aux emplacements et dimensions définis sur le plan de composition (PA4).  
La conformité de la construction sera subordonnée à la réalisation de ce parking privatif.

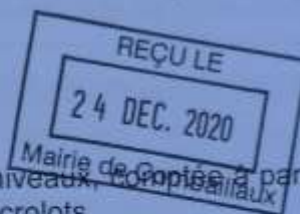
Pour les macrolots A, B, C et D :

- Les stationnements affectés aux logements (dans la limite d'une place par logement T2 et deux places par T3) seront situés soit sur l'emprise même des macrolots, soit sur le parking identifié sous l'appellation « macrolot P » - voir plan de composition
- Les stationnements affectés aux services, commerces et activités professionnelles seront situés entre les macrolots A-B et C-D, emplacements bleus au plan de composition PA4

**Article 11 : Hauteurs**

**11-01 : Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 2 niveaux, **copiées à partir du terrain naturel**, et fixée à 8.50m pour les lots 1 à 12 et à 9m pour les macrolots.



**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 : Façades :**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts : (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, ...) sont interdits.

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis les voies ou les espaces publics.

L'implantation des climatiseurs et pompes à chaleur sur console ou sur les balcons est interdite. Ils peuvent être placés dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur et dissimulés par une grille, ou dissimulés en rez de jardin par une haie végétale dense de manière à les rendre non visibles depuis la voie publique.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

D'une manière générale, la pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%.

Les toitures des constructions en R+0 pourront être traitées en toiture terrasse. Dans ce cas, elles devront rester inaccessibles, à l'exception des macrolots A, B, C et D qui pourront avoir des toitures terrasses accessibles en R0.

## Article 13 - Clôtures

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 1.80 mètres de hauteur totale.

### **13-01 : Clôtures en limite de la voie interne du lotissement et des emprises publiques :**

Elles devront être constituées :

- ✓ soit d'un mur bahut recouvert d'un enduit gratté fin, ton pierre, d'une hauteur de 1.80m,
- ✓ soit d'un muret en pierres de 0,60m, éventuellement surmonté d'un barreaudage d'une hauteur de 1,20m,
- ✓ soit d'un grillage de 1m80 en panneaux rigides au droit des espaces verts publics.

Elles pourront être doublées d'une haie vive.

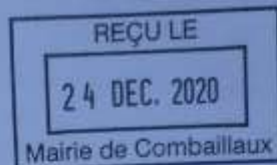
### **13-02 : Clôtures en limites séparatives entre lots et en fond de parcelles :**

Elles devront être constituées :

- ✓ soit d'un mur bahut recouvert d'un enduit gratté fin, ton pierre, d'une hauteur de 1.80m,
- ✓ soit d'un grillage de 1m80 en panneaux rigides au droit des espaces verts publics.

Elles seront de préférence doublées de haies vives.

Le tout, conformément au plan des clôtures ci-annexé.



## 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 et les arbres ou arbustes locaux sont à privilégier. Les haies vives seront constituées d'essences variées de préférence locales traditionnelles ; les cyprès et les thuyas sont à proscrire.

## Article 15 – Emprise au sol

Non réglementée

## Article 16 – Surface imperméabilisée

Les surfaces imperméabilisées sont constituées des : surfaces des constructions (hors débords des toitures), terrasses couvertes, terrasses de plain-pied d'une hauteur supérieure à 0,60m, piscines, allées ou parkings privatifs traités en matériaux imperméables...

La surface imperméabilisée maximale autorisée sur chaque parcelle est indiquée au tableau des surfaces, article 18.

## Article 17 – Déchets ménagers

La collecte des ordures ménagères est gérée par la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup.

Pour les lots 1 à 12 : Chaque habitation sera pourvue d'un bac individuel de recyclage (Couvercle jaune).

Le stockage de ce bac individuel se fera sur chaque parcelle. Il devra être sorti la veille du jour de collecte et remis aussitôt après la collecte.

Les ordures ménagères devront être apportées dans les bacs prévus à cet effet et situés dans les logettes dédiées mises en place en différents points du lotissement, par l'aménageur.

Les macrolots A et B disposeront de logettes situées dans l'espace vert face au macrolot B, au pied du Chemin des Sports.

Les macrolots C et D disposeront chacun d'une logette (Réalisé par l'acquéreur) équipée de bacs de 750 litres (2 bacs OM et 1 bac pour le tri).



## Article 18 – Tableau des surfaces

La surface de plancher maximale et la surface imperméabilisée maximale attribuées à chaque lot sont indiquées dans le tableau de répartition figurant ci-dessous.

Occupation du sol	Surface en m <sup>2</sup>	Surface de plancher maximale autorisée en m <sup>2</sup>	Surface imperméabilisée en m <sup>2</sup>
Lot 1	200	120	160
Lot 2	216	120	173
Lot 3	260	140	156
Lot 4	205	120	164
Lot 5	215	120	172
Lot 6	300	150	180
Lot 7	289	140	165
Lot 8	300	150	180
Lot 9	300	150	180
Lot 10	313	150	188
Lot 11	300	150	180
Lot 12	300	150	180
Macrolot A	209	300	209
Macrolot B	329	550	329
Macrolot C	553	550	442
Macrolot D	430	400	442
Macrolot P	265	0	99
Sous total lots	<b>4984</b>	<b>3460</b>	<b>3599</b>
Voirie (Chaussée, stationnements, trottoirs)	6588		
Aires OM	21		
Espaces verts / Bassins de rétention	3712		
<b>Total</b>	<b>15194</b>		

REÇU LE  
24 DEC. 2020  
Mairie de Combaillaux

*NB. : Les dimensions et la Surface des lots ne seront définitives qu'après la réalisation des travaux de voirie et le bornage des lots.*

DEPARTEMENT DE L'HERAULT  
COMMUNE DE COMBAILLAUX  
OPERATION CŒUR DE VILLAGE

PA 12 ENGAGEMENT DU LOTISSEUR

Objet : Article 3 15/6 Code Urbanisme  
Engagement du Lotisseur



Je soussigné Aurore SAUNIER, représentant de GGL AMÉNAGEMENT, m'engage à ce que soit constitué une Association Syndicale des acquéreurs de lots à laquelle sera dévolue la propriété, la gestion et l'entretien des équipements communs, jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine public.

Je m'engage à provoquer la réunion d'une assemblée de l'Association Syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'Association, un organe désigné par cette assemblée.

A MONTPELLIER,

Le 23.12.2020

Le Lotisseur,



SAS GGL AMÉNAGEMENT  
Les Centuries III  
111, place Pierre Duhem - BP 84  
34935 MONTPELLIER Cedex 9  
RCS Montpellier 752 772 436  
SAS au capital de 1 000 000 €  
Tél. : 04 99 614 515