

ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS
CABINET J. PREVOST ET R. POMMIER
6, place Molière

34000 MONTPELLIER

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE COURNONSEC

LOTISSEMENT "LES CHENES VERTS"

propriété des Héritiers Mascon Léon

REGLEMENT -

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE II - SERVITUDES FONCIERES GENERALES

CHAPITRE III - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

CHAPITRE IV - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

CHAPITRE V - DIVISION DU SOL

CHAPITRE VI - REGLES DE CONSTRUCTION

CHAPITRE VII - REGLEMENT PAYSAGE

CHAPITRE VIII - SERVITUDES DIVERSES

Tableau des lots (superficies - S. H. O.)

Propriété des Héritiers Mascon

LOTISSEMENT "LES CHENES VERTS"

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES -

Article 1 : Présentation du lotissement

Le terrain est situé dans la commune de Cournonsec lieu dit "Lous Clavoux" il appartient aux Héritiers Mascon Léon. Il est cadastré Section B parcelles n° 1221 - 1332 - 1299 - 1302 - 1260 pour une superficie de 6025m².

Le terrain est en zone U.D. sur le plan d'occupation des sols.

Il est dénommé : Lotissement "Les Chênes Verts".

Article 2 : Origine de propriété

La propriété appartient aux héritiers Mascon pour l'avoir acquise par héritage de M. Mascon Léon depuis le 6 Avril 1956. Actuellement les successeurs se composent de :

- ; Mme Ve Mascon Léon
- Mme Roure Henriette née Mascon
- Mme Méjean Françoise née Mascon
- Mme La-Vabre-Bertrand Geneviève née Mascon
- M. Mascon Pierre.

La propriété d'origine a subi des modifications ces dernières années.

Il y a d'abord la création de la voie nouvelle qui a permis de desservir toute une multitude de parcelles dans la zone du "Lous Clavoux".

Ensuite plusieurs échanges successifs permettant à des parcelles de formes trop allongées ou enclavées d'avoir une sortie et les raccordements des réseaux sur la voie nouvelle.

Après tous ces remanements la propriété a trouvé la forme actuelle où a été étudié le lotissement.

P. M.

Article 3 : Morcellement

Le lotissement sera composé de 8 lots numérotés de 1 à 8.
Le lot 8 ne comportera pas d'habitation.

La superficie ainsi que la surface hors oeuvre de chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition annexé au présent règlement.

La surface lotie est répartie de la manière suivante :

Superficie totale des lots	4 920 m ²
Superficie de la voie	850 m ²
Superficie des espaces verts	<u>255 m²</u>

Soit au total 6 025 m²

La réalisation du lotissement est envisagée en une seule tranche de travaux fonctionnels conformément au programme des travaux.

Article 4 - Objet du règlement

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains ci-dessus désignés, tels qu'ils sont décrits par ailleurs au plan de situation et au plan d'ensemble du projet de lotissement déposé. 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, de revente ou de location successive.

Article 5 - Opposabilité du règlement

Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quel titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

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

CHAPITRE II - SERVITUDES FONCIERES GENERALES -

Article 6 - Servitudes générales d'urbanisme - interdiction des établissements classés insalubres.

Sont interdits sur toute l'étendue du lotissement les établissements, les chantiers, les dépôts et les bâtiments qui, par leur destination, leur nature leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, tels les établissements dangereux, insalubres ou incommodes de 1ère et 2ème classes et ceux de la 3ème classe qui figurent sur la liste annexée à l'arrêté ministériel du 20 Juillet 1949.

CHAPITRE III - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS -

Article 7 - Constructions autorisées

Le lotissement est exclusivement réservé à l'habitation individuelle à raison

P. M

d'un logement par lot. Toute forme de commerce est interdite.

Article 8 - Type d'occupation du sol interdit

Les lots et les constructions doivent être tenus en excellent état de propriété et d'entretien.

Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées:

. Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même et à condition de remettre le sol en état.

. Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont proscrits sur les lots et les voies. Les matériaux de construction en cours d'utilisation et seulement pendant cette période peuvent être déposés sur le terrain des lots intéressés, mais en aucune façon sur les parties communes, sur l'emprise des voies ; les acquéreurs ne peuvent modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement ou obstruer même partiellement et temporairement les fossés des voies pour l'accès des lots, même pendant la durée des chantiers de construction ; des buses ou des ponceaux d'une ouverture suffisante doivent être mis en place rationnellement dans les caniveaux et fossés.

Il est interdit de procéder à un affichage ou une publicité sur les terrains, clôture et constructions, en dehors des panneaux de vente du présente lotissement.

En règle générale, se conformer au règlement d'Urbanisme.

CHAPITRE IV - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 9 - Accès et voirie

Chaque propriétaire de lot devra respecter les conditions de dessertes des différents lots telles qu'elles sont définies au plan de masse et de morcellement du lotissement.

Article 10 - Desserte par les réseaux

Les acquéreurs des lots doivent se brancher aux réseaux d'égout, d'eau, téléphone et d'électricité qu'en utilisant exclusivement les branchements amorcés à partir de niches à compteurs mis en place par le lotisseur suivant le programme des travaux.

Article 11 - Utilisation par des tiers

En cas de création d'un lotissement sur une propriété voisine, le lotisseur, les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer à l'utilisation de la voie pour la desserte du nouveau lotissement.

P. M.

Toutefois les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies en accord avec les lotisseurs ou l'Association syndicale.

Cette faculté d'utilisation durera aussi longtemps que la voirie du lotissement ne sera pas classé dans le domaine public.

Article 12 - Servitudes diverses

Une servitude de passage est prévue sur la voie du lotissement au profit de M. Lopez propriétaire du lot 3 du "Lotissement Barriot-Lopez". M. Lopez aura également la faculté de raccorder tous ces branchements particuliers (eau - égout - électricité - téléphone) aux réseaux du lotissement (article 11 du présent règlement).

CHAPITRE V - REVISION DU SOL -

Article 13 - Division parcellaire

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement, selon le morcellement indiqué à l'article 3 ci-dessus, est définie au plan de masse et de morcellement ci-annexé établi par le géomètre expert du lotissement.

Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition 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.

Chaque superficie de lot ne sera donnée exacte que lorsque le géomètre expert du lotissement aura établi le document d'arpentage. Il en est de même pour les terrains à céder à la collectivité publique et ceux à l'usage commun.

Article 14 - Modification parcellaire

Les superficies indiquées au plan de masse et au tableau annexé à l'article 3 ci-dessus seront approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux. Elles seront indiquées définitives qu'après le mesurage du géomètre expert.

Toute subdivision est interdite.

La réunion de deux ou plusieurs lots contigus n'emporte aucune conséquence.

Il n'est pas obligatoire d'établir la clôture sur les limites séparatives. Si deux lots contigus appartiennent à un même acquéreur.

P. n

CHAPITRE VI - REGLES DE CONSTRUCTION -

Article 15 - Permis de construire

Toute construction dans le lotissement devra faire l'objet d'une demande de permis de construire. Ce permis ne sera délivré que si les normes au lotissement sont respectées.

Article 16 - Implantation des futures constructions

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur de la zone constructible figurée en tiretés au plan masse.

Les garages et annexes seront incorporés ou attenants au bâtiment principal dans la limite de la zone constructible.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins de 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Par rapport à l'alignement des voies :

- Voie nouvelle : la marge de recul minimale est de 5 m par rapport au nouvel alignement.

- Voie du lotissement : la marge de recul minimale est de 5 m depuis l'alignement.

La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à l'égoût des couvertures, cette hauteur étant mesurée à partir de la côte moyenne de l'emprise au sol de la construction.

Les constructions seront limitées à deux niveaux R + 1.

La superficie maximum de planchers hors d'oeuvre attribuée à chaque lot est indiquée sur le plan de masse et à l'annexe.

Chaque lot ne pourra recevoir qu'une seule maison d'habitation.

A l'intérieur de chaque lot un emplacement de stationnement parking devra obligatoirement être aménagé par le lotisseur.

Article 17 - Aspect architectural

Les constructions édifiées dans le lotissement devront répondre aux caractéristiques générales suivantes :

L.01

- En façade de la voie : un mur bahut d'une hauteur de 0,60 environ enduit d'un mortier rustique et surmonté d'une grille en fer forgé ou lisse en bois. La hauteur totale ne pourra excéder 1,35 m. Tout grillage est interdit.

Cette clôture sera implantée conformément aux dispositions définies sur le plan de masse et de morcellement. Les parkings privatifs donnant sur la voie ne devront en aucune façon être fermés.

La porte et le portail seront maintenus par des poteaux de 0,30 X 0,30 également enduit. Suivant la nature choisie pour la clôture la porte et le portail pourront être en bois ou en fer forgé.

(voir croquis clôture type joint).

- sur les limites séparatives : un mur de 0,20 m à 0,40 m de hauteur surmonté d'un grillage. Cette clôture sera édifiée en mitoyenneté sur la limite contiguë. Sa hauteur aura 2 m maximum.

Article 20 - Boisement

L'abattage des arbres est interdit à l'exception de ceux nécessaires à la construction.

Les arbres doivent être remplacés immédiatement par des sujets de mêmes essences qu'eux, à raison d'un pour un.

D'une façon générale, les acquéreurs sont tenus de maintenir dans leurs lots la densité d'un arbre de haute futaie par are au minimum, arbres fruitiers compris.

Dans les espaces verts communs, une végétation basse est à placer (pyracantha - genêts - lauriers roses, etc...). Sur le trottoir de 2 m une plantation d'arbres est à mettre (muriers - platane, micocouliers, etc...). En tout état de cause, ces dispositions devront tenir compte des réglementations et directives de la commune.

CHAPITRE VIII - SERVITUDES DIVERSES -

Article 21 - Servitudes diverses

Eau potable : Les acquéreurs des lots doivent s'alimenter en utilisant le branchement amorcé à partir de l'abri-compteur mis en place par les lotisseurs.

Electricité : Les acquéreurs des lots doivent se brancher en utilisant le coffret S 300 mis en place par les lotisseurs.

Assainissement : Chaque acquéreur de lot devra se raccorder à la boîte siphon placée par les lotisseurs.

Téléphone : L'abonnement de chaque maison se fera par le P.V.C. amorcé en limite de parcelle.

Les lotisseurs,



Montpellier, le
Le Géomètre expert,

LOTISSEMENT "LES CHENES VERTS"

ANNEXE AU REGLEMENT

TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS

Numéros des lots	Superficie des lots	Surface de plancher hors oeuvre	Observations
1	670 m2	201 m2	
2	690 m2	207 m2	
3	630 m2	189 m2	
4	740 m2	222 m2	
5	685 m2	206 m2	
6	680 m2	204 m2	
7	600 m2	180 m2	
8	225 m2		

TOTAL : 4 920 m2 1 409 m2

- Superficie totale des lots : 4 920 m2
- Superficie des voies : 850 m2
- Superficie des espaces verts : 255 m2
- Surface totale du terrain : 6 025 m2