

Commune de CASTILLON DU GARD

**Lotissement " LE CLOS DE LA PINEDE "**

**PROJET SOUMIS A PERMIS D'AMENAGER**

**PROJET DE REGLEMENT**

Plèce PA 10 (article R 442-6 a du code de l'urbanisme)

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en

Date du 23 AVR. 2010



Le Maire

Maitre d'ouvrage.

FONCIERE BAMA

56 avenue Jean Jaurès - BP 7159 - 30900 NIMES

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en

Date du - 7 JAN. 2013



Le Maire



COMMUNE DE CASTILLON DU GARD.

LOTISSEMENT « LE CLOS DE LA PINEDE »

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en

Date du 23 AVR. 2010

2



Le Maire

Préambule

L'attention des acquéreurs des lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire doit être obtenu préalablement à toute construction à l'intérieur du lotissement.

Les acquéreurs des lots seront membres d'une association syndicale qui aura pour but de gérer les parties communes du lotissement et les équipements réalisés dans une parcelle extérieure au lotissement qui lui sera rétrocédé.

Ces parties communes, et équipements, seront livrées aux acquéreurs de lots qui devront surveiller, notamment pendant la période de construction de leur habitation, que ces équipements communs ne soient pas dégradés.

De même, l'acquéreur de lot devra respecter le présent Règlement afin que la composition du lotissement reste conforme au projet initial.

**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Article I.1 - Champ d'application.

Le présent Règlement s'applique sur un lotissement situé sur la commune de CASTILLON DU GARD.

Ce lotissement est sis sur les parcelles cadastrées :

- section C n°631, pour une contenance de 68 a 80 ca.
- section C n°634 partie, pour une contenance de 51 a 30 ca
- section C n°631, pour une contenance de 6 a 50 ca.

Toutes ces parcelles sont sises au lieu-dit « Les Codes ».

La contenance totale de l'opération s'élèvera à 1 ha 26 a 60 ca

Le terrain est limité :

- \* Au Nord, par la route d'Uzès (RD n°19).
- \* A l'Est, par les parcelles cadastrées section C n°626, 627 et 628, propriété indivise entre M. Clancy et Mme Koukhar-Hickson
- \* Au Sud, par les parcelles cadastrées section C n°630, 632, 633 et 634 partie acquises par le promoteur pour des aménagements communs ou des agrandissements de lots et situées en zone non constructible.
- \* A l'Ouest, par la parcelle cadastrée section C n°1828, propriété de M. et Mme Henri Callet et M. Philippe Callet.

Article I. 2 - Portée du Règlement.

Le présent Règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement, désignées à l'article I. 1 ci-dessus.

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en

Date du 7 JAN. 2013

Le Maire



Il complète le document d'urbanisme en vigueur dans la Commune. Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente ou de location par voie de reproduction intégrale.

Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

### Article I. 3 - Morcellement.

Le lotissement prend le nom du lotissement « LE CLOS DE LA PINEDE ».

Il est composé de 13 lots constructibles, numérotés de 1 à 13, et des lots portant les lettres suivantes :

- |   |                     |
|---|---------------------|
| - lot A : voirie, parking                         | 1855 m <sup>2</sup> |
| - lot B : cession gratuite au Département du Gard | 100 m <sup>2</sup>  |

Les superficies sont approximatives, elles ne deviendront définitives qu'après implantation et bornage des lots.

## **TITRE II - OCCUPATION DES SOLS.**

### CHAPITRE I - Nature de l'occupation et de l'utilisation des SOLS

#### Article II. 1 - Occupation et utilisation des sols interdites.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- le stationnement des caravanes hors constructions closes.
- le dépôt de véhicules, matériels ou matériaux quant ils ne sont pas en complément indissociable d'une construction à usage d'activités.
- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les constructions à usage industriel.

#### Article II. 2 - Constructions autorisées.

Le lotissement sera réservé aux constructions à usage d'habitations.

Les professions libérales pourront s'installer à condition que le logement accompagne l'activité.

#### Article II. 3 - Accès et Voirie.

- Tous les lots auront accès sur le lot A, voirie créée par le lotisseur.
- Les accès directs sur la route d'UZES ( RD n°19) sont interdits.
- L'accès à charge de l'acquéreur du lot pourra également constituer un parking non clos de dimensions suivantes : Largeur minimale 3,00 mètres et profondeur minimale de 5,00 mètres.
- La position de cet accès non clos devra impérativement être indiquée lors de la demande de permis de construire du logement.
- En cas de non réalisation d'accès avec parking non clos, les acquéreurs devront occuper obligatoirement les emplacements de stationnement privatifs clos.
- Pour des raisons de sécurité majeures ( accès et libre circulation des véhicules de secours), le stationnement sur la voirie créée par le lotisseur, Lot A, sera interdit le long des lots 1 à 8 ainsi que sur la zone de retournement.

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en

Date du - 7 JAN. 2013



Le Maire

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en

Date du 23 AVR. 2013

4

Article II. 4 - Desserte par les réseaux.

Toutes les constructions et installations seront obligatoirement rattachées aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux. Tous les raccordements seront effectués en souterrain.



Le Maire

*Bernard*

Les eaux de pluie, et celles-ci seulement, devront s'écouler librement sur le sol afin de s'infiltrer, ou de ruisseler, vers la voirie et le système de récupération d'eau. Par la suite, ces eaux seront dirigées sur le bassin de rétention réalisé dans la partie acquise par le promoteur et située en zone non constructible. Le bassin réalisé assurera le stockage des eaux de ruissellement.

Article II. 5 - Caractéristiques des terrains.

La division parcellaire est établie suivant le plan des lots annexé à l'approbation du lotissement, avec le tableau annexé au présent Règlement par le Géomètre Expert du lotissement.

Article II. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions devront s'implanter dans les zones constructibles définies au plan des lots (pièce PA 4).

En outre, les constructions suivantes devront être respectées :

- En bordure de la route d'Uzès (RD n°19), les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15,00 mètres de l'axe de la voie.
- En bordure du lot A, voirie, les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 4,00 mètres de l'emprise projetée des voies sans pouvoir être inférieures à 7,50 mètres de l'axe de ces voies.

Article II. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles figurant au plan des lots (pièce PA 4), à l'exception des piscines qui pourront être implantées en limite de propriété ou à 4 mètres conformément au règlement de la zone UD du PLU.

En outre, les constructions devront respecter les règles suivantes :

- Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative, lorsque la zone constructible le permettra, soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

Article II. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot.

Non réglementée.

Article II. 9 - Emprise au sol.

L'emprise au sol attribuée à chaque lot est indiquée dans le tableau annexé au présent règlement par le Géomètre-Expert du lotissement. Elle ne pourra en aucune manière être dépassée.

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en

7 JAN 2013

Le Maire

Article II. 10 - Hauteur des constructions.

Définition de la hauteur.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements nécessaires pour la réalisation du projet.



*Bernard*

Expression de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions comptée en tout point à partir du niveau du sol ne pourra excéder 6,50 mètres.

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en

Date du 23 AVR. 2010



Le Maire

5

Lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative, la limite maximale des constructions comptée en tout point au niveau du sol ne pourra excéder 4,00 mètres sur une distance de 4,00 mètres par rapport à ces limites.

#### Niveau de dalle.

La sous-face des dalles des parties affectées à l'habitation devra être édifiée à une hauteur de 0,80 mètre par rapport à l'altitude du terrain naturel avant tout commencement des travaux.

#### Article II. 11 - Aspect des constructions.

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé, que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments, ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme).

##### \* Toitures.

Les couvertures seront en tuiles canal ou romane. La couleur rouge cru est interdite.

La pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 à 40 cm par mètre.

Le faitage sera parallèle à la façade la plus longue.

Le toit possédera au minimum deux versants, trois ou quatre en cas de croupes. Pour les annexes, un toit à une seule pente sera admis.

Les souches de cheminées seront enduites ou en pierres.

La toiture du bâtiment principal possédera une gènoise à simple ou double rangée.

Aucun bois de charpente ne devra être visible à l'exception des terrasses couvertes et auvents.

Les toits en terrasse de petite dimension seront exceptionnellement autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments.

##### \* Matériaux et couleurs.

Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de couleurs déposés en mairie.

L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

##### \* Clôtures.

###### a) En bordure de la route d'Uzès (RD n°19).

- Les lots 1 et 11 devront se clôturer par une clôture métallique de couleur verte. Cette clôture pourra être doublée d'une haie constituée de végétaux d'essence locale implantée à 2,00 mètres de la clôture pour maintenir la visibilité en sortie de l'opération.

- Toutefois, en raison des nuisances sonores provenant de la RD 19, ils pourront se clôturer par un mur en pierres ou de matériaux enduits identiques à la façade ou de couleur ton pierre, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, à la seule condition qu'il soit implanté de façon à maintenir la visibilité en sortie de l'opération.

- Les lots 9 et 10 pourront se clore soit par une clôture métallique de couleur verte, doublée d'une haie constituée de végétaux d'essence locale, soit par un mur en pierres ou de matériaux enduits identiques à la façade ou de couleur ton pierre, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre

###### b) En bordure du lot A.

Les clôtures seront constituées soit par des grillages de couleur verte doublées d'une haie composée de végétaux d'essence locale, soit par un mur en pierres ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre. Les murs perpendiculaires au sens d'écoulement naturel des eaux seront équipés de barbacanes destinés à assurer le libre passage des eaux.

Les clôtures entre lots seront constituées d'un grillage de couleur verte doublé d'une haie composée de végétaux d'essence locale.

Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles qui sont constituées d'un fil d'acier rilsanisés ou plastifiés.

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en

Date du - 7 JAN. 2013



Le Maire

Si la clôture présente un caractère de mur de soutènement, elle sera réalisée en pierre ou d'aspect équivalent.

Toutes les clôtures devront présenter une transparence au niveau de l'écoulement des eaux lorsqu'elles seront perpendiculaires au sens d'écoulement des eaux pluviales.

#### Article II. 12 - Stationnement.

Le stationnement des véhicules se fera à raison de deux places par lot :

- la première place sera constituée par le parking non clos servant d'accès, tel que défini au paragraphe II.3 - accès et voirie.
- la deuxième place pourra éventuellement être constituée par le garage.

Cinq places de stationnement public seront aménagées sur le lot A. Deux places respecteront les normes pour les personnes à mobilité réduite.

#### Article II. 13 - Espaces libres et plantations.

20 % de l'assiette du terrain sera conservé avec sa couverture végétale existante ou replantée avec des essences arbustives.

Il sera planté des arbres des hautes tiges d'essence Méditerranéenne.

Les travaux de plantation devront être réalisés au plus tard à la saison propice qui suivra la période de finition des travaux de construction.

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en

Date du - 7 JAN. 2013

Le Maire

#### CHAPITRE II - Possibilités d'occupation des sols.

##### Article II. 13 - Coefficient d'occupation des sols.

La surface développée de plancher hors œuvre susceptible d'être édiflée sur chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition figurant en annexe.



##### Article II. 14 - Dépassement du COS.

La surface hors œuvre nette attribuée à chaque lot ne pourra pas être dépassée.

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en

Date du 23 AVR. 2010

Le Maire

#### **TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES**

##### Article III. 1 - Permis de construire.

L'autorisation de lotissement ne confère pas le droit de construire. Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire et toute construction de surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> devra faite l'objet d'une déclaration de travaux.

- 1° / Pendant une période de 5 ans, à compter de la date d'achèvement du lotissement, la délivrance des permis de construire se fera par application du Règlement du lotissement, éventuellement complété par les règles d'urbanisme en vigueur sur la zone. Si le règlement du lotissement renvoie aux dispositions d'urbanisme applicables sur la Commune, et si ces règles ont évolué depuis la date de l'autorisation de lotir, les règles les plus favorables seront appliquées au demandeur.

.../

2° / Au-delà du délai de 5 ans, les règles d'urbanisme applicables au permis de construire seront celles en vigueur au moment de sa délivrance. Si les règles du document d'urbanisme en vigueur sont moins restrictives, elles seront primées par les dispositions plus rigoureuses du Règlement. Si ces règles sont plus restrictives, elles primeront les dispositions du Règlement.

3° / Au-delà d'un délai de 10 ans à compter de la date de délivrance d'autorisation de lotir, les règles spécifiques au lotissement cesseront de s'appliquer au bénéfice des règles du document d'urbanisme en vigueur. Toutefois, si conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, la majorité des co-lotis a demandé le maintien des règles du lotissement, elles ne cesseront de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Avant tout projet de construction, les propriétaires et architectes devront prendre connaissance du plan de récolement établi par le lotisseur après construction du réseau d'assainissement ou alors relever sur place les fils d'eau des boîtes de branchements mises en place. Ils détermineront sous leur entière responsabilité tant l'altimétrie des futurs pavillons que la bonne évacuation des eaux usées aux antennes de branchement.

### Article III. 2 - Révision du lotissement .

Toute demande de révision du lotissement devra être présentée dans les formes prévues au Code de l'Urbanisme. Cette demande pourra être acceptée à condition qu'elle soit compatible avec le caractère du lotissement et les règles d'urbanisme en vigueur.

### Article III. 3 - Servitudes.

- Le lot n°8 est frappé d'une servitude pour l'implantation d'un poteau béton EDF basse tension sur sa limite Ouest.
- Les lots 8 et 9 sont frappés d'une servitude de surplomb, en limite Ouest, par une ligne EDF basse tension.

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en

Date du 23 AVR. 2010



Le Maire

*[Signature]*

AUTEUR DU PROJET.  
SCP TAILHADES PIRIS  
Géomètres associés  
132, chemin de l'homme mort  
30900 NIMES

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en

Date du - 7 JAN. 2013



Le Maire

*[Signature]*

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en

Date du 23 AVR. 2010

8

Département du GARD.

Commune de CASTILLON DU GARD.

Lotissement « LE CLOS DE LA PINEDE »



Le Maire

*[Signature]*

Tableau de répartition

Lots	Superficie en m <sup>2</sup>	S.H.O.N. en m <sup>2</sup>	Emprise au sol
1	1040	145	312
2	811	158	243
3	562	152	168
4	561	152	168
5	587	152	176
6	777	159	233
7	661	129	198
8	663	129	199
9	1097	139	329
10	1191	146	357
11	1077	145	323
12	829	145	248
13	826	145	247
	10682	1896	3201

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en

Date du -7 JAN. 2010

Le Maire



*[Signature]*

- Superficie des lots privés	10682 m <sup>2</sup>
- Superficie des espaces communs	1855 m <sup>2</sup>
- Superficie cession gratuite au Département du Gard	100 m <sup>2</sup>
- Superficie totale de l'opération mesurée	<u>12637 m<sup>2</sup></u>

Nota : La superficie des lots est donnée à titre indicatif.  
La détermination exacte n'interviendra qu'après implantation et bornage des lots.