

Lotissement " LE CLOS DES LAURIERS "

PROJET SOUMIS A PERMIS D'AMÉNAGER MODIFICATIF

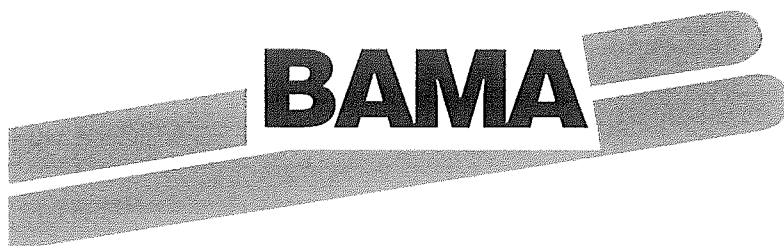
PROJET DE REGLEMENT

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

Maitre d'ouvrage.

FONCIERE BAMA

56 avenue Jean Jaurès - BP 7159 - 30900 NIMES



COMMUNE DE CASTILLON DU GARD.

1 0 SEP. 2016

LOTISSEMENT « LE CLOS DES LAURIERS »

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. Le dossier de demande d'autorisation devra préciser la position retenue pour l'accès non clos et le traitement envisagé des clôtures

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 par l'aménageur qui resteront propriété privative de l'association syndicale.

Ces parties communes, et équipements, seront livrés 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°2396, pour une contenance de 42a 08ca.
- section C n°2398, pour une contenance de 24a 02ca.

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

La contenance totale de l'opération s'élèvera à 66a 10ca et la superficie réelle mesurée après délivrance des arrêtés d'alignement par le Conseil Général du Gard s'élèvera à 6.593 m².

Le terrain est limité :

* Au Nord, par les parcelles cadastrées section C n°2397 et 2399 propriété du Département du Gard constituant une surlargeur du chemin des Croisées (RD n°19A).

* A l'Est, par les parcelles cadastrées
- section C n°2455, propriété de M. et Mme Patrice VIZCAINO.
- section C n°2454, propriété de M. et Mme Denis REYNAUD

* Au Sud, par la route d'Uzès (RD n°19).

* A l'Ouest, par la parcelle cadastrée section C n°2400, propriété de la SCI L'Eolienne.

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.

Il complète le document d'urbanisme en vigueur dans la Commune. Il doit être rappelé dans tous 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 DES LAURIERS ».

Il est composé de 8 lots constructibles, numérotés de 1 à 8, et d'un lot inconstructible (numéroté 9). Ce lot inconstructible est destiné à régulariser la position de l'alignement avec le Conseil Général du Gard.

Il est également composé des lots portant les lettres suivantes :

- lot A : voirie 683 m²
- lot B : espace commun aménagé en bassin de rétention 780 m²

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 toutes les occupations et utilisations des sols non autorisées à l'article II. 2.

Article II. 2 - Occupation et utilisation des sols autorisées.

Dans le cadre de l'opération, sont autorisées les constructions à usage d'habitation à raison d'un logement unique par lot.

Les constructions à usage de bureaux et de service pourront s'installer à condition que le logement accompagne l'activité.

Article II. 3 - Accès et Voirie.

Tous les lots auront un accès unique sur le lot A, voirie créée par le lotisseur.

Les accès directs sur route d'Uzès (RD n°19) sont interdits.

L'accès de chaque lot sur la voirie intérieure devra être aménagé avec un parking non clos à charge de l'acquéreur.

14 OCT, 2016

Cet accès devra respecter les dimensions suivantes :

- largeur minimale 5,00 mètres.
- profondeur minimale 5,00 mètres.

La position de cet accès non clos devra impérativement être indiquée lors de la demande de permis de construire du logement. L'acquéreur du lot positionnera son accès en prenant en compte les équipements réalisés par le promoteur et en fonction de son programme de construction.

Article II. 4 - Desserte par les réseaux.

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

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'eaux pluviales mis en place. Par la suite, ces eaux seront dirigées sur le bassin de rétention réalisé dans le lot B. Ce bassin 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.

En application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme :

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 devront respecter les règles suivantes :

- En bordure du chemin des Croisées (RD n°19A), les constructions devront être implantées à une distance minimale de 35,00 mètres de l'axe de la voie.
- En bordure de la route d'Uzès (RD n°19), les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 15 m 00 de l'axe de la voie.
- En bordure du lot A, voirie interne de l'opération, les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 3 m 00 de l'emprise projetée de la voie.

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

A) Implantation par rapport aux limites séparatives participant à la définition du périmètre de l'opération :

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles figurant au plan des lots (pièce PA 4).

En outre, les constructions devront respecter les règles suivantes :

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative (lorsque la zone constructible le permet), 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 m 00.

B) Implantation par rapport aux limites séparatives participant à la définition du périmètre de l'opération :

Par application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles figurant au plan des lots (pièce PA 4).

14 OCT. 2016

En outre, les constructions seront implantées soit en limite séparative (lorsque la zone constructible le permet), soit avec un recul qui ne pourra pas être inférieur à 3m.
Lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative, la hauteur maximale des constructions comptées en tout point à partir du niveau du sol ne pourra excéder (5m) sur une distance de 3m par rapport à ces limites.

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

Non réglementée.

Article II. 9 - Emprise au sol.

Par application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme

L'emprise au sol globale est limitée à 1600 m².

Lors de l'acquisition, l'aménageur remettra à l'acquéreur une attestation justifiant de la valeur de l'emprise au sol affectée au lot objet de l'acquisition avec une emprise maximale de 200 m² par lot.

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.

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.

Lorsque les bâtiments jouxtent une limite séparative participant à la définition du périmètre de l'opération, la hauteur maximale des constructions comptée en tout point au niveau du sol ne pourra excéder 4,00 mètres sur une distance de 4 m 00 par rapport à cette limite séparative.

Par application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme

Lorsque les bâtiments jouxtent une limite séparative ne participant pas à la définition du périmètre de l'opération, la hauteur maximale des constructions comptée en tout point au niveau du sol ne pourra excéder 5,00 mètres sur une distance de 3 m 00 par rapport à cette limite séparative.

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.

Conforme aux prescriptions du PLU de la commune

* Matériaux et couleurs.

Conforme aux prescriptions du PLU de la commune.

* Clôtures.

Les clôtures en limite du lot A et de la RD 19 (route d'Uzès), seront constituées de murs pleins d'une hauteur de 1,60 mètre, enduits double face finition talochée ou grattée.

La clôture en limite de la RD 19A (Chemin des Croisés), sera réalisée par l'aménageur.

Afin d'assurer la transparence hydraulique, tous les murs seront équipés de barbacanes destinés à assurer le libre passage des eaux avec un espacement maximum de 2 m 00 et un libre passage d'une superficie de 0,10 m² chacun

Les clôtures entre lots constructibles, en limite avec les riverains et en limite du lot B seront constituées de végétaux d'essence locales doublés d'un grillage de couleur verte de hauteur 1 m 60 maximum.

Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles qui sont constituées d'un fil d'acier rilsanisé ou plastifié. Les brises vues sont interdits.

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.
- quatre places collectives seront délimitées dans l'emprise de la voirie (lot A)

Article II. 13 - Espaces libres et plantations.

20 % de l'assiette du terrain sera conservé avec sa couverture végétale existante ou replanté 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.

CHAPITRE II - Possibilités d'occupation des sols.

Article II. 14 - Surface de plancher.

La surface de plancher attribuée à chaque lot et susceptible d'être édiflée sur ce dernier fera l'objet d'une attestation délivrée par le maître d'ouvrage à la vente de chaque lot.

La superficie totale de plancher de l'opération est fixée à 1200 m²

Article II. 15 - Dépassement du COS.

La surface de plancher affectée par le maître d'ouvrage à chaque lot ne pourra pas être dépassée.

TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES.

Article III. 1 - Permis de construire.

Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement au permis d'aménager dans les cinq ans suivant 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, L 442-13 et L 442-14 sont opposables.

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 m² devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.

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.

Le dossier de permis de construire devra faire figurer le projet de clôture envisagé et la position de l'accès non clos retenu par le pétitionnaire.

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°1 est frappé d'une servitude d'aqueduc pour passage enterré d'une canalisation d'eau potable.

- Le lot n°9 est frappé d'une servitude de passage et d'aqueduc pour réseaux enterrés ERDF et France Télécom et conduite enterrée eau potable au profit de tous les lots du lotissement tant privés que communs.

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

16 SEP. 2016

Département du GARD.

Commune de CASTILLON DU GARD.

Lotissement « LA CROISEE »

Tableau de répartition

Lots	Superficie en m ²	Emprise au sol	Surface de plancher
1	640	Selon attestation de l'aménageur avec un maximum de 200 m ²	Selon attestation de l'aménageur
2	506		
3	500		
4	689		
5	676		
6	552		
7	570		
8	702		
9	295		
	5130	1977 m ²	1600 m ²

- lot A : voirie 683 m²
- lot B : espace commun aménagé en bassin de rétention 780 m²
Superficie totale de l'opération mesurée 6593 m²

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