

	Claude VAXELAIRE-GABANON Géomètre-Expert D.P.L.G - Expert près la Cour d'Appel de Nîmes		
	NIMES 151 Rue Roberval CS 72023 30915 NIMES cedex 2 04.66.23.37.47 04.66.23.95.62	UZES 22 Av. de la Gare 30700 UZES 04.66.22.14.83 04.66.62.35.78	SAINT GILLES 20 Av. F. Griffeuil 30900 SAINT GILLES 04.66.23.31.52 04.66.23.95.62
	Site internet : www.geometre-vaxelaire.fr		
	E-mail : vaxelaire.ge.secretariat@orange.fr		



DEPARTEMENT DU GARD

PA 10

COMMUNE DE CASTILLON DU GARD
5269 Route d'Uzès



U R B A N A
 A M É N A G E U R F O N C I E R

PERMIS D'AMENAGER

« LE DOMAINE DE L'ESCALECHE »

REGLEMENT

Maître de l'ouvrage

URBANA
16 Rue de Verdun
30900 NIMES
E-mail : safpel@orange.fr

**Vu pour être annexé
à mon arrêté en**

Date du : **30 AOUT 2012**



Le Maire

[Signature]

29 Mars 2012

Dossier N°: 12010U

REGLEMENT

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. (Voir annexe "permis de construire").

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1-1 : Champs d'application

Le présent règlement s'applique à un lotissement situé sur la commune de CASTILLON DU GARD, 5269 Route d'Uzès.

Il est cadastré Section C n°615-1331-1335-1583 pour une surface mesurée de 9 065 m².

Il est bordé par :

- Au Nord : la zone artisanale
- Au Sud : la Route d'Uzès
- A l'Est : des parcelles en zone d'activités et deux pavillons avec jardin attenant
- A l'Ouest : deux pavillons avec jardin attenant

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus se trouvera modifiée par l'attribution des nouveaux numéros parcellaires, d'une part à chacun des lots et d'autre part au lot A représentant la voirie, aux lots B1, B2 et B3 représentant le bassin de rétention du lotissement, et au lot C représentant un recul des clôtures le long de la route.

Article 1-2 : 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.

Le lotissement est situé en zone UD et UE du PLU

Les lots constructibles étant situés en zone UD du PLU, ils devront respecter les règles de cette zone.

Article 1-3 : Morcellement

Le lotissement prend le nom de : « LE DOMAINE DE L'ESCALECHE »

Il est composé de 11 lots constructibles numérotés de 1 à 11, du lot A correspondant à la voie du lotissement, des lots B1, B2 et B3 correspondant au bassin de rétention et du lot C, correspondant à l'alignement.

La superficie des lots est indiquée dans le tableau de répartition annexé au présent règlement.

Ces superficies sont données à titre indicatif.

La surface réelle de chaque lot sera déterminée par le bornage des lots et après publication du document d'arpentage.

La superficie lotie se répartie de la manière suivante :

Superficie privatives	6 689 m ²
LOT A (voirie)	1 236 m ²
LOT B1 + B2 (bassin de rétention)	438 m ²
LOT C	93 m ²
SURFACE en zone UD	8 456 m ²
LOT B3 (bassin en zone UE)	571 m ²
LOT jardin du lot 5 (zone UE)	38 m ²
SURFACE TOTALE	9 065 m ²

La réalisation du lotissement est envisagée en une seule tranche de travaux.

Avant chaque dépôt de permis de construire, le projet devra être visé par un architecte coordinateur désigné par l'aménageur qui est la société d'Architecture : ARCOTEP par M. CHARMILLOT, 261 Impasse des Olivettes à NIMES.

Celui ci vérifiera certains points architecturaux comme les façades, leur implantation, leurs couleurs. Cette mission sera réalisée gratuitement par le cabinet d'architecture.

TITRE II OCCUPATION DES SOLS

CHAPITRE I : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article 2-1 : Occupations et utilisations du sol interdits

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article ci-dessous.

Article 2-2 : Constructions autorisées

Le lotissement est réservé à l'habitation sous forme de villa individuelle à raison d'un seul logement par lot et à la création de bureaux sous condition que le niveau du plancher le plus bas des logements ou des bureaux soit calé à 0,80 m au dessus du niveau du sol naturel avant travaux.

CHAPITRE II : Conditions de l'occupation du sol

Article 2-3 : Accès - Voirie

Tous les lots auront un accès sur la voie interne du lotissement.

Le portail existant sera conservé.

De plus, le mas, hors lotissement, aura un droit de passage sur la voie privée du lotissement. Le lotisseur reprendra les branchements existants (tous réseaux) de ce mas pour qu'il soit situé dans la voie créée sous forme de servitude.

Article 2-4 : Desserte par les réseaux

Les acquéreurs de lots auront l'obligation de se raccorder aux différents réseaux réalisés en souterrain dans le lotissement (réseaux eau potable, assainissement, eaux pluviales, électricité, téléphone).

Article 2-5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article 2-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions des lots 1-2-10 et 11 devront être édifiées selon un recul de 15 m par rapport à l'axe de la Route d'Uzès.

Conformément à l'article R 123-10-1, l'implantation des constructions sur tous les lots et en bordure de la voie privée interne au lotissement sera libre et les constructions devront respecter les zones constructibles des lots (voir plan PA4) .

Article 2-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Concernant les limites périmétriques du projet :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- **Concernant les autres limites du projet :**

Conformément à l'article R 123-10-1, les constructions devront respecter les zones constructibles des lots (voir PA4).

Article 2-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article 2-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 30% de la surface totale de l'emprise du lotissement.
Elle sera répartie selon le tableau en annexe et calculé à partir de la surface de 8456 m² (zone UD).

Article 2-10 : Hauteur des constructions

Définition de la hauteur : la hauteur de constructions est mesurée à parti du sol naturel existant avec les travaux d'exhaussements ou d'affouillements nécessaires pour la réalisation du projet

Expression de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder six mètres et cinquante centimètres (6,50 m).

Sur l'ensemble du lotissement, lorsque les bâtiments jouxtent les limites séparatives avec les riverains extérieurs au lotissement, la hauteur maximale des constructions comptée en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder quatre mètres (4m) sur une distance de quatre mètres (4m) par rapport à ces limites (voir PA4) .

Article 2-11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Toiture

- Les couvertures seront en tuiles canal ou romanes, la couleur rouge crue est interdite
- La pente sera comprise suivant une inclination de 33 cm à 40 cm par mètre
- Le faitage sera parallèle à la façade la plus longue
- Le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis
- Les souches de cheminées seront enduites ou en pierres
- L'égout de toiture du bâtiment principal possèdera une génoise à simple ou double rangée
- Aucun bois de charpente ne devra être visible en égout et en rive 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

Les clôtures

* Les clôtures seront constituées :

- Soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage de couleur verte
- Soit de mur en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellements

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

* Les murs de soutènement seront en pierres ou d'aspect équivalent

Couleur

*Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposé en mairie

*L'unité de couleur des menuiseries extérieures est obligatoire.

Article 2-12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

En plus d'un parking privatif non clos par lot à la charge des acquéreurs, il est prévu 6 places de stationnements visiteurs réparties le long de la voie privée du lotissement.

Article 2-13 : Espaces libres et plantations

Au moins 20 % de l'assiette du terrain, sera conservée avec sa couverture végétale ou replantée avec des essences arbustives.

Article 2-14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

La SP totale sur le lotissement est de 1 268,40 m².

L'aménageur se réserve le droit de répartir cette surface à la vente de chaque lot conformément à l'article R 442-10 du Code de l'Urbanisme.

TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 3-1 : Réunion foncière

Le regroupement des lots en vue de l'édification de constructions autorisées au règlement du lotissement est permis, sans qu'il y ait lieu de modifier le présent règlement ou de demander un modificatif à l'arrêté de lotissement.

Article 3-2 : Gestion des espaces communs

Une association syndicale libre des copropriétaires sera créée conformément à l'article R 442-7 du code de l'urbanisme.

Fait à Nîmes, le 29 Mars 2012

ANNEXE AU REGLEMENT

TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS

N° LOT	SURFACES	S.P à titre indicatif	Emprise au sol
1	728	*	230
2	628	*	230
3	654	*	230
4	560	*	230
5	418	*	230
6	464	*	230
7	578	*	230
8	588	*	230
9	558	*	230
10	879	*	230
11	634	*	230
LOT A (Voie).....			1 236 m ²
LOT B1 (bassin de rétention).....			215 m ²
LOT B2 (bassin de rétention).....			223 m ²
LOT C (recul des clôtures).....			93 m ²
SURFACE TOTALE PRIVATIVE.....			6 689 m ²
SURFACE TOTALE en zone UD.....			8 456 m ²
LOT B3 (bassin en zone UE).....			571 m ²
LOT jardin du LOT 5 (zone UE).....			38 m ²
SURFACE TOTALE S.P.....			1 268,40 m ²
SURFACE EMPRISE AU SOL.....			2 530 m ²
SURFACE TOTALE DU PERIMETRE DU LOTISSEMENT.....			9065 m ²

NOTA : Les surfaces des lots sont données à titre approximatif.

Elles ne seront définitives qu'après le bornage de chaque lot par le Géomètre-Expert

* NOTA : La S.P. par lot sera attribuée par le lotisseur à la vente de chacun des lots avec délivrance d'une attestation de S.P. qui devra être annexé au dépôt du permis de construire.

Calcul de la S.P. à partir de la surface de 8456 m²

Calcul de l'emprise au sol à partir de 8456 m²

ANNEXE

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis d'aménager ne confère pas le droit de construire.

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.

Les règles applicables pour la délivrance des P.C. sont les suivantes:

1°) Pendant une période de 5 ans à compter de la date d'achèvement (hors travaux de finition) il sera fait application des dispositions du règlement. Si le règlement 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 et de construction applicables aux P.C. seront celles en vigueur au moment de sa délivrance.

Si ces règles sont plus restrictives elles primeront les dispositions plus rigoureuses du règlement.

Si ces règles sont moins restrictives elles seront primées par les dispositions plus rigoureuses du règlement.

3°) Au delà d'un délai de 10 ans, à compter de la date de délivrance d'autorisation de lotir lorsqu'un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé dans la commune, et conformément à l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles spécifiques du lotissement cesseront de s'appliquer au bénéfice des règles du PLU sauf dans le cas où, conformément à l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme, la majorité des colotis a demandé le maintien des règles du lotissement.

Avant tout projet de construction, les propriétaires et architectes devront prendre connaissance du plan de recollement établi par le lotisseur après construction du réseau d'assainissement.

Ils détermineront sous leur entière responsabilité tant l'altimétrie des futurs pavillons que la bonne évacuation des E.U. et E.P. aux antennes de branchement.

Le permis d'aménager ne confère pas le droit de construire.