

AMENAGEUR: Monsieur LIBERCIER Michel
Chemin du Lavoir 30210 CASTILLON DU GARD

COMMUNE DE CASTILLON DU GARD (GARD)
SECTION C N° 783-785-786-787p-788p-790p
Lieudit: La Garrigue

LOTISSEMENT "LES RESIDENCES DE LA GARRIGUE"

1-3

Vu pour être annexé
à mon arrêté en

Date du 16 AVR. 2012



Le Maire

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

B3R

CEAUR - NIMES

S.E.L.A.R.L. de Géomètres Experts D.P.L.G
Le Polygone - Bâtiment A - 1er Etage gauche CS: 93031
1950, Avenue Marechal Juin - 30908 NIMES cedex2
Tel : 04.66.84.92.58 - Fax : 04.66.38.12.77
E-mail : b3r.ceaur@wanadoo.fr

Dossier: 08106n-01

Date: Février 2012

**DEPARTEMENT DU GARD
COMMUNE DE CASTILLON DU GARD**

LOTISSEMENT

« LES RESIDENCES DE LA GARRIGUE »

Vu pour être annexé
à mon arrêté en

Date du 15 AVR. 2012



Le Maire

1.3 - REGLEMENT

DU

LOTISSEMENT

Vu pour être annexé
à mon arrêté en

Date du 15 AVR. 2012



[Signature]
Le Maire

**DEPARTEMENT DU GARD
COMMUNE DE CASTILLON DU GARD
LOTISSEMENT « LES RESIDENCES DE LA GARRIGUE »**

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PREAMBULE

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

I – DISPOSITIONS GENERALES

Article I.1 – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à un lotissement situé sur la commune de CASTILLON DU GARD (Gard).

L'ensemble des terrains lotis est cadastré :

- Section C, parcelles n° 783, 785, 786, 787 partie, 788 partie, 790 partie

La superficie totale cadastrale est de : 10 071 m²

La superficie totale arpentage est de : 10 071 m²

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 de nouveaux numéros parcellaires :

- d'une part à chacun des lots,
- d'autre part aux voies, espaces libres etc...

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. Il complète le règlement d'urbanisme applicable à la commune ; il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Article I.3 – Morcellement


Le lotissement prend le nom suivant « Les résidences de la garrigue »

Il est composé de neuf lots constructibles numérotés de 1 à 9, d'un lot A : espaces communs du lotissement (voirie – espaces verts).

La superficie lotie est répartie de la manière suivante :

- Superficie des lots 1 à 9	7 391 m ² environ
- Superficie lot A : Espaces communs du lotissement (Voirie – Espaces verts...)	2 680 m ² environ
Total	10 071 m² environ

Vu pour être annexé
à mon arrêté en
Date du 10 AVR. 2012
Le Maire



Ces superficies, données à titre indicatif, seront arrêtées définitives après bornage de chaque lot. Le document d'arpentage sera fourni par le lotisseur au moment de la demande du certificat administratif prévu à l'article R315-36 du Code de l'Urbanisme.

II – OCCUPATION DES SOLS

A – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article II.1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols admis

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation ou d'exercice d'une profession libérale, et leurs annexes.

Article II.2 – Types d'occupation du sol interdits

Sont interdites dans le lotissement : toutes constructions, hors celles mentionnées à l'art. II.1.

B – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article II.3 – Accès et Voirie

Chaque propriétaire de lot devra respecter les conditions de desserte prévues au plan de morcellement annexé, ainsi que toutes sujétions créées pour les besoins respectifs des usagers.

L'accès à la parcelle ne pourra pas être réalisé en dehors de l'endroit prévu sur le plan de morcellement. L'aire privative non close sur rue indiquée sur le plan de morcellement, ne pourra être ni déplacée ni réduite.

Article II.4 – Desserte par les réseaux

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

En ce qui concerne les eaux pluviales, chaque acquéreur devra réaliser sur son lot un puits perdu drainant ou une tranchée drainante de 10 m³ de volume dans lequel il infiltrera ses eaux de toiture.

Article II.5 – Caractéristiques des terrains

Conforme au plan de morcellement ci-annexé.
Aucun lot ne pourra être divisé ultérieurement.

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

- Les constructions devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles figurées sur le plan de morcellement.
- La distance minimale est de 4.00mètres de l'emprise actuelle ou projetée de la voie sans pouvoir être inférieure à 7.5 mètres de l'axe de la voie.

Article II.7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les zones constructibles figurées sur le plan de morcellement.

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que 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 inférieur à 4 mètres (H/2 avec un minimum de 4 mètres).

L'implantation en limite séparative est toutefois admise lorsque les bâtiments à une hauteur maximale de 4.00 mètres comptée en tous points à partir du niveau du sol sur une distance de 4.00mètres par rapport aux limites séparatives.

Article II.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article II.9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.



Date du

Vu pour être annexé
à mon arrêté en
13 AVR. 2012

Le Maire

Article II.10 – Hauteur des constructions

La hauteur totale maximale des constructions comptée en tous points à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet ne pourra excéder huit mètres et cinquante centimètres (8,50 mètres).

Lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative, la hauteur maximale des constructions comptée en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder quatre mètres (4 m) sur une distance de quatre mètres (4 m) par rapport à ces limites.

Pour la zone d'habitation, le niveau fini du rez-de-chaussée est fixé à + 0,60 mètre minimum par rapport au terrain naturel moyen de chaque lot et ce en tout point de la construction.

Pour les zones de garage et d'annexe, le niveau fini du dallage est de + 0,30 mètre par rapport au terrain naturel et ce en tout point de la construction.

Toute modification artificielle du terrain naturel avant contrôle des hauteurs est interdite et annule de ce fait la validité du permis de construire (sauf exhaussement et affouillement nécessaires aux plate-formes bâtiment).

Article II.11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

Toitures

- Les couvertures seront en tuiles canal ou romanes, la couleur route cru est interdite ;
- La pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm, à 40 cm, par mètre ;
- Le faîtage 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 pierre ;
- 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 en deux bâtiments.

Clôtures

- Les clôtures seront constituées :
 - Soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage de couleur verte ;
 - Soit de murs 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 ruissellement ;
 - Cette dernière disposition est soumise à conditions dans le secteur en amont de la voie de chemin de fer, où les clôtures seront perpendiculaires au sens d'écoulement des eaux pluviales et leur hauteur sera limitée à un mètre.
- 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 soutènements 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 couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

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

Article II.12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement

Non réglementé

Vu pour être annexé
à mon arrêté en

Date du 15 AVR. 2012



Le Maire

[Signature]

Article II.13 – Espaces libres et plantations

Au moins 35 % de l'assiette du terrain de chaque lot sera conservée avec sa couverture végétale ou replantée avec des essences arbustives.

C – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

Article II.14 – Constructibilité du sol

La SHON totale de **1510 m²** (produit de la superficie de 10 071 m² par le COS de 0,15) est répartie de la manière suivante :

N°	Superficie	SHON autorisée
1	710 m ²	140 m ²
2	710 m ²	140 m ²
3	769m ²	150 m ²
4	716 m ²	150 m ²
5	938 m ²	190 m ²
6	901 m ²	190 m ²
7	914 m ²	190 m ²
8	815 m ²	175 m ²
9	918 m ²	185 m ²
TOTAL	7 391 m²	1 510 m²

Article II.15 – Dépassement de la constructibilité
Néant

Vu pour être annexé
à mon arrêté en

Date du 13 AVR. 2012



Le Maire

Vu pour être annexé
à mon arrêté en

Date du

15 AVR. 2012



Le Maire

III - DIPOSITIONS 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. Celui-ci ne peut être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement approuvé et aux règles d'urbanisme.

Avant l'établissement de tout projet de construction, les propriétaires et architectes prendront connaissance des plans de recolement établis par le lotisseur après construction des réseaux de viabilité, afin de concevoir un projet compatible techniquement.

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 diverses

Dans le cas où une canalisation est établie dans un lot, la servitude d'aqueduc correspondante implique l'accès des services concessionnaires pour tout entretien ou réparation, sans indemnité pour le propriétaire du lot concerné.

Le lotisseur peut placer sur les parties communes des installations d'intérêt commun (candélabres, bornes, poteaux...)

Les acquéreurs doivent supporter, sans indemnité :

- l'apposition de toutes les inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun sur les clôtures ;
- les servitudes particulières représentées sur les différents plans du projet de lotissement ;
- les servitudes réciproques avec les opérations voisines existantes et futures, en particulier pour les liaisons de tous réseaux de viabilité ;

Les acquéreurs des lots doivent se brancher aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité, de téléphone, en utilisant exclusivement les branchements amorcés.

La bande de 5,00 mètres de largeur entre les lots 3 et 4 restant propriété de monsieur LIBERCIER Michel pourra être cédée par celui-ci au propriétaire riverain (parcelle 789) ou constituer une servitude de passage au profit de la parcelle C789.

Monsieur LIBERCIER Michel bénéficie d'une servitude de passage sur la chaussée de la voie interne de desserte du lotissement et d'un droit de raccordement aux réseaux mis en place sous cette voie ; il pourra faire bénéficier le propriétaire riverain (parcelle C 789) de ce droit de passage et de raccordements aux réseaux sans que les propriétaires des lots du lotissement ne s'y opposent.