



LOTISSEMENT « Le Clos de GAJANE » PA 10

REGLEMENT / CAHIER DES CHARGES ET DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

VU POUR ÊTRE
ANNEXÉ À MON ARRÊTÉ DU

25 NOV. 2021



Pour le Maire
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme,

SOMMAIRE

Chapitre I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
I. OBJET DU REGLEMENT	3
II. DÉSIGNATION ET DIVISION DU TERRAIN	3
III. CHAMP D'APPLICATION	3
IV. ADAPTATIONS MINEURES	3
V. DÉPÔT DES PERMIS DE CONSTRUIRE	4
VI. MODIFICATION PARCELLAIRE	4
Chapitre II – MODE D'UTILISATION DU SOL	5
I. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	5
II. OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	6
III. ACCÈS	6
IV. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	6
V. FORME CARACTÉRISTIQUE DES LOTS	6
VI. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	6
VII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	7
VIII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	7
IX. EMPRISE AU SOL	8
X. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	8
Chapitre III - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	9
I. ARCHITECTE COORDONNATEUR	9
II. PROCÉDURE À SUIVRE POUR LA COORDINATION DES PROJETS	10
III. MATÉRIAUX ET COULEURS :	11
IV. TOITURES :	11
V. OUVRAGES EN SAILLIE :	11
VI. BATIMENTS ANNEXES :	11
VII. PALETTE DE COULEURS DES FAÇADES :	12
VIII. CLOTURES	13
Chapitre V – STATIONNEMENT – PLANTATIONS – SDP	14
I. OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT	14
II. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	14
III. SURFACE DE PLANCHER	14
IV. MODIFICATIONS	14
V. TABLEAU DE RÉPARTITION DES LOTS	15

Chapitre I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I. OBJET DU REGLEMENT

- a) Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement « Le Clos de Gajane » à ST MAMERT DU GARD, tel que le périmètre en est défini sur le plan topographique et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.
- b) Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.
- c) Les impératifs qu'il contient (par exemple, implantation des maisons à respecter, clôtures, portails, ton des façades, etc.) ont été fixés dans l'intérêt de tous afin d'éviter au maximum une gêne réciproque et dans le but de créer un ensemble harmonieux et agréable.

II. DÉSIGNATION ET DIVISION DU TERRAIN

- a) Le terrain concerné par le lotissement est situé à St Mamert du Gard, son périmètre appartient à la zone UC et à la zone N du Plan Local d'Urbanisme de la Commune. La partie en zone Naturelle rattachée au périmètre du lotissement restera conforme aux règles de la zone concernée du PLU de la Commune.
- b) Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent tel qu'il est indiqué sur le tableau des surfaces annexé au présent règlement.

Les surfaces seront précisées après bornage des lots.

III. CHAMP D'APPLICATION

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de ST MAMERT DU GARD.

Il est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement « le clos de gajane ».

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

IV. ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures sont possibles à certaines dispositions du règlement. Ce sont celles rendues nécessaires par la nature du sol, la forme des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

V. DÉPÔT DES PERMIS DE CONSTRUIRE

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire. Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement approuvé et aux règles d'urbanisme en vigueur dans la commune.

Les clôtures et portails éventuels devront faire partie intégrante de la demande de permis de construire.

VI. MODIFICATION PARCELLAIRE

6.1 Modification des superficies :

Les superficies indiquées au plan parcellaire et au tableau visé en annexe, sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux. Les surfaces exactes seront calculées après implantation des lots.

6.2 Réunion de lots :

Le regroupement de lots, en vue de l'édification d'une seule construction, est autorisé sans qu'il ait lieu de modifier le présent règlement ou de demander un modificatif à l'arrêté de lotissement. La surface de plancher disponible et la surface imperméabilisée maximale seront alors la somme des superficies autorisées dans le tableau annexé pour chacun des lots réunis. Les zones constructibles, définies sur chacun des lots réunis et qui sont portées sur le plan de composition, subsistent, mais les zones de constructibilité restreinte liées à la limite séparative commune des lots réunis disparaissent pour permettre la réunion des zones constructibles initiales.

De plus, un seul accès non clos pour les lots réunis sera autorisé.

Enfin, il ne sera pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes.

Chapitre II – MODE D'UTILISATION DU SOL

I. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- *les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;*
- *les constructions destinées au commerce ;*
- *les constructions destinées à l'artisanat ;*
- *les constructions destinées à l'industrie ;*
- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;*
- *les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir ;*
- *les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime ;*
- *la création ou l'aménagement de sous-sols ;*
- *les terrains de camping ou de caravaning ;*
- *les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;*
- *le stationnement de caravanes isolées ;*
- *Les résidences mobiles de loisirs*
- *Les habitations légères de loisirs ;*
- *Les dépôts de véhicules ;*
- *Les affouillements et exhaussements de sol, exceptés ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;*
- *Les parcs d'attraction ;*
- *Les carrières ;*
- *Les installations photovoltaïques au sol ;*
- *Les éoliennes au sol.*
- *Les constructions destinées à l'habitations dont le linéaire continu de chaque façade des constructions dépasse 21 mètres.*

II. OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les espaces privatifs du lotissement sont destinés à recevoir des habitations individuelles qui pourront être utilisées à usage mixte : habitation, professionnel. Seuls pourront être autorisés les locaux professionnels non générateur de bruit ou nuisances (Exemples : bureaux, professions libérales).

Sont également autorisés : les piscines et leurs annexes, les clôtures.

III. ACCÈS

Tous les lots auront un accès direct sur les voies internes du lotissement. L'ensemble de la voirie à créer est porté sur le plan de composition sur lequel apparaît l'espace collectif. Les accès aux lots devront se faire en tenant compte des équipements mis en place par le lotisseur (arbres, abris-compteurs, lampadaires, places de parking, etc.)

A l'exception du lot dédié à l'emplacement des logements sociaux, le parking privatif non clos sera l'entrée unique des véhicules sur le lot.

IV. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau potable, d'alimentation électrique, de pluvial, ainsi que l'infrastructure du réseau téléphonique, seront réalisés par le lotisseur.

Les branchements seront également réalisés de manière à éviter la détérioration de la voie.

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

V. FORME CARACTÉRISTIQUE DES LOTS

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement est définie au plan de composition.

VI. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

En tant que voie interne créée pour l'aménagement d'une opération d'ensemble, le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions.

Les piscines pourront être implantées à une distance minimale de 1 mètre.

Le long de la voie, les constructions ne doivent pas avoir un linéaire continu de façade supérieur 21 mètres.

VII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance minimale d'implantation des constructions par rapport à la limite séparative est de 3 mètres.

La règle d'implantation ci-dessus ne s'applique pas :

- aux annexes (abri de jardin, garage, local piscine, véranda) dont la superficie ne dépasse pas 15 m² de surface de plancher et dont la hauteur mesurée à l'égout ou à l'acrotère ne dépasse pas 2,20 mètres. Dans ce cas, ils peuvent être implantés en limites séparatives ;
- aux constructions et parties de constructions dont la hauteur mesurée au faîtiage ne dépasse pas 3,50 mètres. Dans ce cas, ils peuvent être implantés en limites séparatives ;

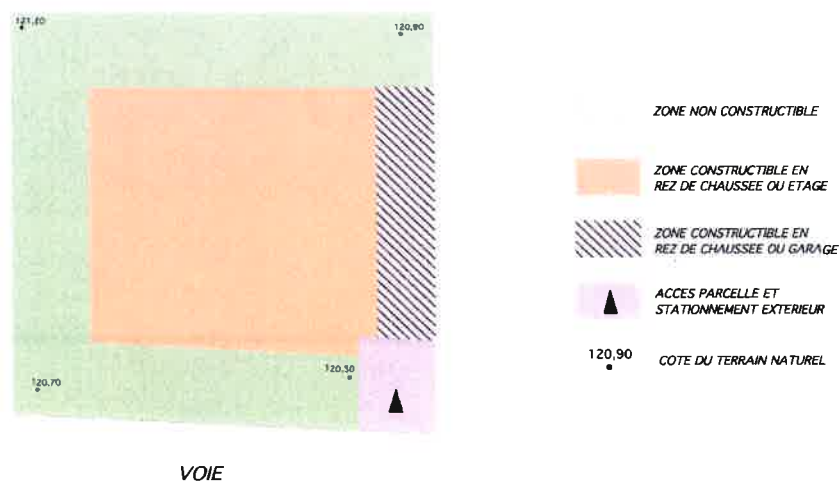
Le plan de composition (PA4) récapitule ces règles et définit de façon plus restrictive, les zones d'implantation des constructions.

En limite séparative, les piscines devront être implantées à une distance minimale de 1 mètre **uniquement dans l'emprise des zones d'implantations des constructions définies dans le plan de composition (PA4).**

Le long des limites séparatives, les constructions ne doivent pas avoir un linéaire continu de façade supérieur 21 mètres.

VIII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance minimale entre ces constructions doit être de 5 mètres excepté pour les piscines qui pourront être implantées à une distance minimale de 1 mètre.



EXEMPLE DE PLAN DE LOT FOURNI A L'ACQUEREUR

IX. EMPRISE AU SOL

L'ensemble des constructions aura une emprise au sol maximale de 30 % de la superficie totale du terrain d'assiette en sa partie classée en zone constructible : soit le périmètre du lotissement (9295 m²). Nous prenons soin d'exclure l'emplacement réservé du périmètre (soit 240 m²), soit une base de calcul sur 9055 m².

Ainsi, l'emprise au sol maximale autorisée est de : $0,3 \times 9055 \text{ m}^2 = 2716,5 \text{ m}^2$.

Cette surface totale sera répartie aux lots dans le tableau de répartition présenté en fin de règlement.

X. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Vide sanitaire à partir de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de la toiture et 9 mètres au faîtage.

Pour les constructions implantées en limites séparatives, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

La règle des hauteurs ci-dessus ne s'applique pas :

- *Aux ouvrages techniques et éléments de superstructures (cheminées, cages d'escaliers, machinerie d'ascenseurs, appareil de climatisation, antenne, etc.) pour lesquels des hauteurs réglementaires spécifiques peuvent être exigées ;*
- *Aux éoliennes qui pourront dépasser au plus d'1,50 mètre la hauteur maximale autorisée ci-dessus au faîtage ;*

Chapitre III - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

I. ARCHITECTE COORDONNATEUR

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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.

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.

Pour cela, un Architecte coordonnateur a été choisi.

Ce dernier communiquera un avis favorable « tamponné » sur les permis de construire déposés par les pétitionnaires préalablement à l'instruction.

Identité de l'architecte coordonnateur :

ARCHILOG STUDIO
François MONSEGUR, architecte DPLG

21 Avenue du Général de Gaulle
30470 Aimargues

Tel : 04.66.73.35.68.

Port : 06.66.08.91.28

Mail : archilogstudio@orange.fr

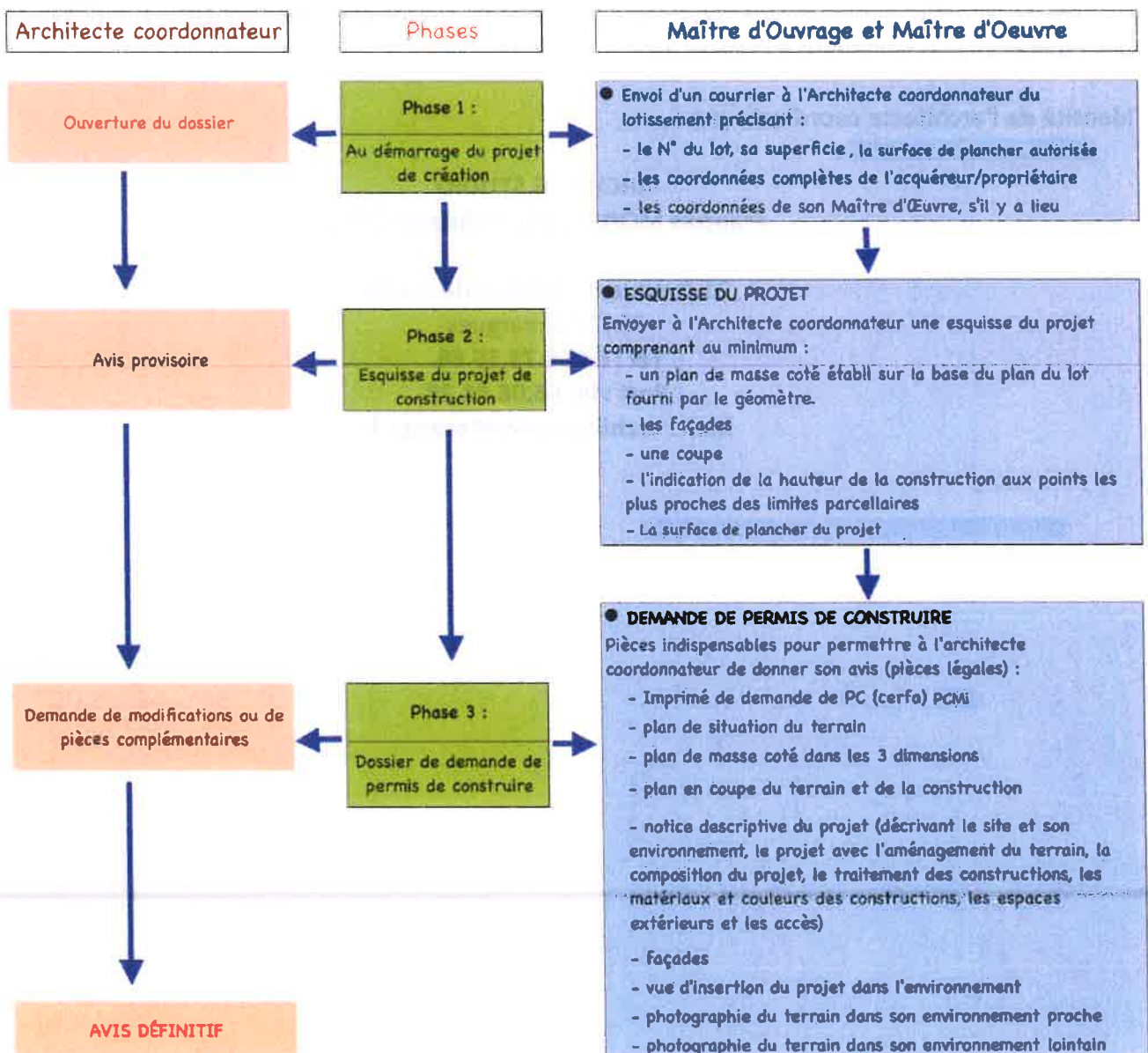
II. PROCÉDURE À SUIVRE POUR LA COORDINATION DES PROJETS

Dans un objectif de qualité architecturale et de cohérence générale du lotissement, la mission de l'Architecte coordonnateur du lotissement « Le Clos des Près » comprend :

- Un rôle de conseil auprès des différents acquéreurs de parcelles à bâtir à l'intérieur du lotissement et de leurs Maîtres d'œuvre.
- Une tâche de coordination des projets.

Afin d'optimiser la coordination des projets et permettre un dialogue constructif entre acquéreurs, leurs Maîtres d'œuvre et l'Architecte coordonnateur, la procédure à suivre est schématisée ci-après.

Procédure à suivre pour la coordination des projets :



III. MATERIAUX ET COULEURS :

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieurs ne doivent présenter aucune brillance réfléchissante, le chrome étant interdit ;

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures doit être choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti doit être recherchée.

IV. TOITURES :

Excepté en cas de toitures terrasses, les couvertures doivent être réalisées en tuiles de terre cuite type « canal » (ou à défaut de type « romane ») de teinte claire naturelle (pas de jaune, de bleu..). Les panachages par mélanges de tuiles de teintes naturelles différentes seront possibles si elles sont adaptées à celles utilisées habituellement dans le village ;

Toutefois, pour les annexes inférieures à 15m², les tuiles ne sont pas obligatoires.

Le pourcentage des toitures doit être compris entre 25 et 35% ;

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

V. OUVRAGES EN SAILLIE :

L'installation d'une antenne (parabolique ou de radiodiffusion-télévision) et d'un appareil de climatisation doit être réalisée en toiture ou intégré dans le volume bâti ;

Les éoliennes sur bâti doivent être intégrées au bâtiment principal et la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du faîtage ne devra pas dépasser 1,50 mètre ;

Les installations liées aux énergies renouvelables (notamment solaires, thermiques et photovoltaïques tels que les panneaux ou les chauffe-eau) doivent être intégrées dans le pan de la toiture ou intégré dans le volume bâti ;

VI. BATIMENTS ANNEXES :

Ils doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal et avec des matériaux identiques (couverture, enduit,...).

VII. PALETTE DE COULEURS DES FAÇADES :

- **Tons autorisés pour les parties principales : (P = PAREX et W = Weber, ou similaire)**



Sable clair (T20 de PAREX)
Beige clair (207 WEBER)



Sable d'Athènes (J39 de PAREX)



Beige orange (O30 de PAREX)



Terre de sable (T50 de PAREX)
Grège soutenu (221 WEBER)



Beige (T80 de PAREX)
Ocre rompu (215 WEBER)

- **Tons foncés autorisés partiellement pour la mise en valeur de volumes :**



Terre beige (T70 de P)
Ocre doré (304 W)



Terre orange (O80 de P)
(312 WEBER)



Gris fumée (G40 de P)
ou référence similaire

VIII. CLOTURES

Clôtures sur rue :

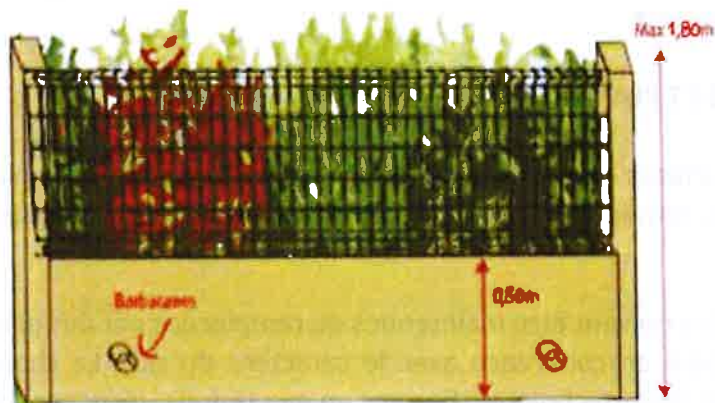
A l'exception du macrolot social, les clôtures devront être constituée d'un mur bahut de 0,80 m de hauteur par rapport au niveau de la voie, surmonté d'un grillage rigide de 1m de hauteur.

Des barbacanes permettront la transparence à l'écoulement des eaux et cette clôture sera doublée ou non, d'une haie végétale composée d'essences adaptées au climat local.

- Le mur bahut devra obligatoirement être enduits de la teinte "blanc cassé" (Référence G20 de PAREX ou similaire) sur les deux faces.
- Le grillage devra-être à mailles rigides de couleur gris (RAL 7016)

Le tout pouvant-être doublé d'une haie vive.

Attention ! Ces clôtures ne pourront en aucun cas faire l'objet de brise-vues, brise-soleil, coupe vent...



Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limite séparatives seront constituées d'un grillage à mailles rigides de couleur gris (RAL 7016) de 173 cm.

Le tout pouvant-être doublé d'une haie vive.

Attention ! Ces clôtures ne pourront en aucun cas faire l'objet de brise-vues, brise-soleil, coupe vent...

Chapitre V – STATIONNEMENT – PLANTATIONS – SDP

I. OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

A l'exception du macrolot dédié aux logements sociaux, le lotisseur réalisera au minimum pour chaque lot, 2 places privatives non closes ouvertes qui constituera l'entrée unique des véhicules sur la parcelle.

Si un portail est prévu, il devra être mis en place par l'acquéreur du lot en fond de cet aménagement. Ces emplacements de stationnement privatif défini sur le plan de composition par le lotisseur devront rester non clos et permettront de ne pas encombrer la voie.

Il sera également aménagé par le lotisseur des places de stationnement « visiteurs » conformément au plan de voirie.

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1 m² par logement et /ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert

II. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La part minimale de surfaces non imperméabilisées et des espaces verts plantés est fixé à au moins 20 % de la superficie du terrain d'assiette. (3985 m²/9295 m² = 43 % d'espaces non imperméabilisées sur ce projet)

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La végétation sera choisie en cohérence avec le caractère du site. Le choix des végétaux doit être esthétique, mais surtout phytotechnique : besoins en eau réduits, résistance au fort ensoleillement, au gel et au vent.

Les végétaux doivent résister aux maladies et être d'un entretien réduit.

Le développement des arbres et plantes est à prévoir en cohérence avec l'espace qui leur est imparti. Tout espace non construit ou non aménagé devra être soit traité en espace vert, soit laissé en l'état naturel, minéral et végétal, à condition d'être entretenu.

Les dossiers de permis de construire seront complétés nécessairement par un plan de plantation d'espace vert, élément graphique qui peut figurer soit sur un plan à part, soit sur le plan de masse.

III. SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher à bâtir sera répartie entre les différents lots conformément au tableau de répartition des lots annexé au présent règlement.

IV. MODIFICATIONS

Le présent règlement pourra être modifié par les propriétaires, selon les conditions de l'article L 442.10 du code de l'urbanisme.

V. TABLEAU DE RÉPARTITION DES LOTS

Lot	Surfaces en m2	SDP en m2	Emprise au sol en m2	Nombre de logement max	Imperméabilité maxi en m2
1	705	250	250	1	300
2	625	250	250	1	300
3	500	250	250	1	250
4	500	250	250	3	250
5	500	250	250	1	250
6	1000	300	300	1	350
7	1425	300	300	1	350
TOTAL	5375	1850	1850	9	2050

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.

