

---

# LOTISSEMENT « Le Clos du Château » PA 10

## REGLEMENT / CAHIER DES CHARGES ET DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

# SOMMAIRE

<b>Chapitre I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	<b>3</b>
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
<b>Chapitre II – MODE D'UTILISATION DU SOL</b> .....	<b>5</b>
I. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	5
II. OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS .....	5
III. ACCÈS .....	5
IV. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	5
V. FORME CARACTÉRISTIQUE DES LOTS.....	5
VI. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	6
VII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .....	6
VIII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.....	7
IX. EMPRISE AU SOL.....	8
X. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	8
<b>Chapitre III - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS</b> .....	<b>9</b>
I. ARCHITECTE COORDONNATEUR .....	9
II. PROCÉDURE À SUIVRE POUR LA COORDINATION DES PROJETS .....	10
III. FAÇADES :.....	11
IV. TOITURES :.....	11
V. MATÉRIAUX ET REVETEMENTS :.....	11
VI. PALETTE DE COULEURS DES FAÇADES :.....	12
VII. CLOTURES.....	13
<b>Chapitre V – STATIONNEMENT – PLANTATIONS – SDP</b> .....	<b>14</b>
I. OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT .....	14
II. SURFACE DE PLANCHER.....	14
III. MODIFICATIONS.....	14
IV. 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 du Château » à ST THÉODORIT, 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 THÉODORIT, son périmètre appartient à la zone UC du Plan Local d'Urbanisme 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 THÉODORIT.

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

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, l'emprise au sol, le nombre de logements 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 à usage industriel ;
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi- remorques, remorques) ;
- Le stationnement isolé des caravanes ;
- Les carrières ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage d'entrepôts ;
- Les constructions destinées au gardiennage des animaux ;

### 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 de moins de 300 m<sup>2</sup> non générateurs de bruits ou nuisances (Exemples : bureaux, professions libérales).

### III. ACCÈS

Tous les lots auront un accès direct sur la voie interne 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.)

### 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 ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions.**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) de l'alignement actuel ou prévu des voies.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) des emprises publiques actuelles ou prévues. Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite de l'alignement opposé soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points.

**Toutefois :** Les constructions suivantes peuvent exceptionnellement s'implanter dans la bande des 4 m à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques, sous réserve de certaines conditions :

Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes ou pour des motifs urbanistiques ;

Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite ;

Pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

**Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.**

## **VII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**Le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions.**

**Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :**

En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté celui ci respectant les autres règles de la zone

Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale

Lorsque dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES) de hauteur totale et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées sur cette limite, une longueur de plus de 10 m (DIX METRES). **Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives :**

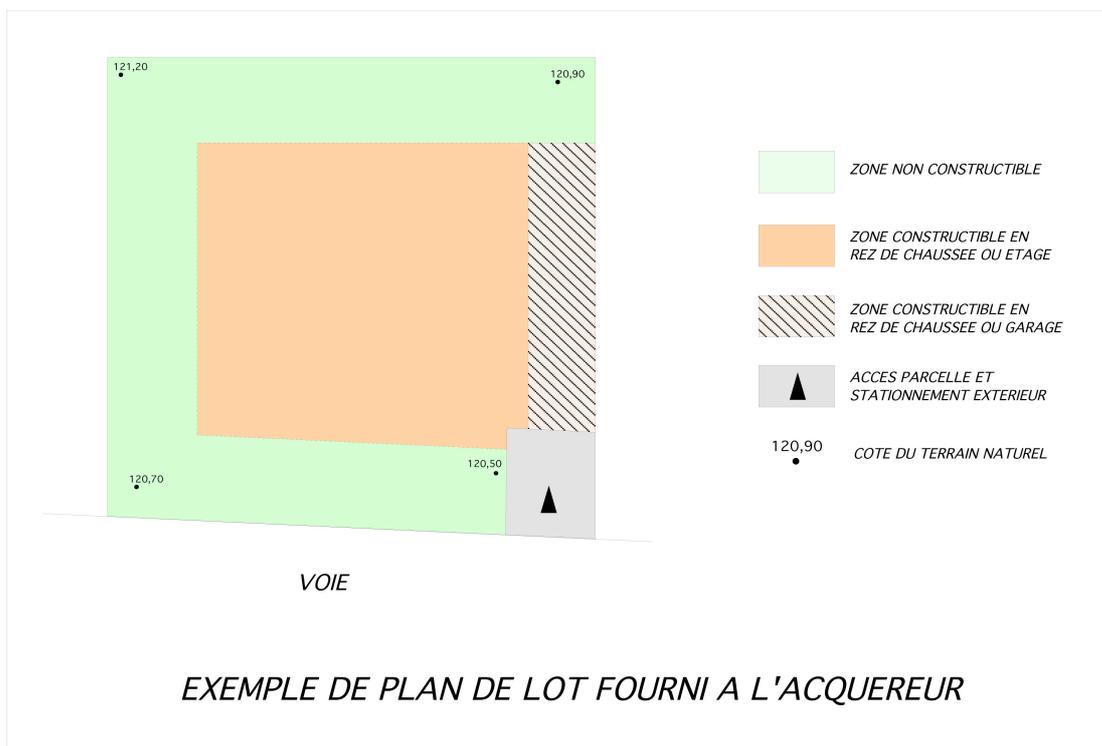
Elles sont réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 4 m (QUATRE METRES).

Elles peuvent être réalisées dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite. Il en est de même pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) des limites séparatives.

**Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.**

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

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables doivent être implantés l'un de l'autre à une distance minimale de 3 m (TROIS METRES).



## **IX. EMPRISE AU SOL**

L'ensemble des constructions aura une emprise au sol maximale de 20 % de la superficie totale du terrain d'assiette : soit le périmètre du lotissement égal à 7278 m<sup>2</sup>.

Ainsi, l'emprise au sol maximale autorisée est de :  $0,2 \times 7278 \text{ m}^2 = 1455,6 \text{ m}^2$ .

Cette surface totale sera répartie entre les lots suivant le tableau de répartition présenté en fin de règlement.

## **X. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée tel que décrit dans l'annexe au règlement « *Modalités d'application des règles et lexique* », ne peut excéder 6 m (SIX METRES) pour la hauteur de façade des constructions et 9 m (NEUF METRES) pour la hauteur totale.

**Toutefois**, pour les constructions édifiées contre les limites séparatives au-delà de la profondeur de 20 m (VINGT METRES), la hauteur totale est limitée à 4 m (QUATRE METRES) pour tous les points de la construction située à l'intérieur d'une bande de 4 m (QUATRE METRES) à partir des limites séparatives ;

## 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**

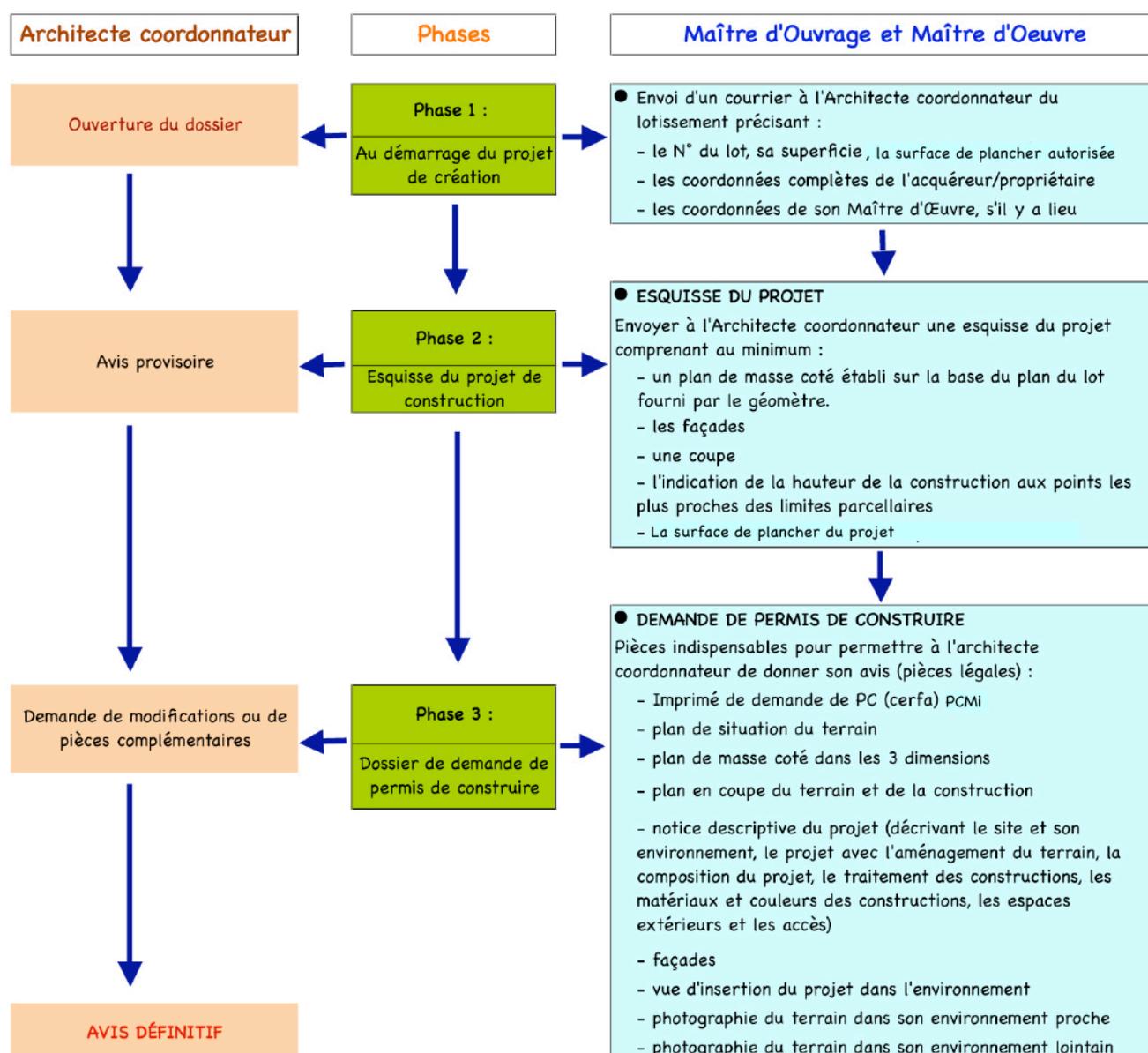
## II. PROCÉDURE À SUIVRE POUR LA COORDINATION DES PROJETS

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

- Un rôle de conseil auprès des différents acquéreurs de parcelles à bâtir à l'intérieur du lotissement et de leurs Maîtres d'Oeuvre.
- 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. FACADES :**

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures, ne peuvent, être apposés en façade, mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

### **IV. TOITURES :**

Les toitures doivent être en tuiles rondes ou similaires avec une pente de toit qui ne doit pas être supérieure à 30% (TRENTE POUR CENT). Toutefois des toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique peuvent être autorisées.

Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires ou photovoltaïques...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Des terrasses intégrées dans le volume de la toiture sont autorisées.

### **V. MATÉRIAUX ET REVETEMENTS :**

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

## VI. 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)  
Grèze 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

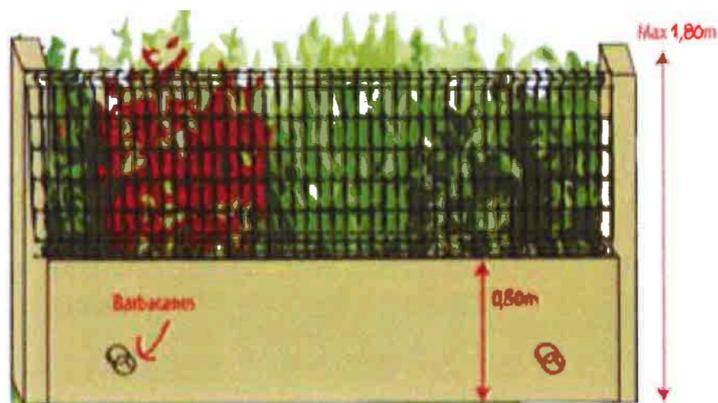
## VII. CLOTURES

### Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue 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 barbacans 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)



### Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limite séparatives seront à minima constituées d'un grillage à mailles rigides.

## **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.

Le lotisseur réalisera au minimum pour chaque lot, 1 place privative non close ouverte 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.

### **II. 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.

### **III. MODIFICATIONS**

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

#### IV. TABLEAU DE RÉPARTITION DES LOTS

<b>Lot</b>	<b>Surfaces en m2</b>	<b>SDP en m2</b>	<b>Emprise au sol en m2</b>	<b>Nombre de logement max</b>	<b>Imperméabilité maxi en m2</b>
1	602	220	165	1	250
2	601	220	165	1	250
3	573	220	160	1	250
4	500	220	160	1	250
5	650	220	165	1	250
6	550	220	160	1	250
7	545	220	160	1	250
8	550	220	160	1	250
9	550	220	160	1	250
<b>TOTAL</b>	<b>5375</b>	<b>1980</b>	<b>1455</b>	<b>9</b>	<b>2250</b>

*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.*