

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

I – DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE

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

Le permis de construire devra faire apparaître le traitement des clôtures sur les voies publiques ainsi que sur le périmètre du lotissement. L'acquéreur du lot devra respecter le présent règlement afin que la composition du lotissement reste conforme au projet initial.

Le présent règlement pourra être complété par un cahier des charges qui gère les règles et servitudes de droit privé applicables dans le lotissement.

I.1 – Champ d'application

Le présent règlements'applique à l'intérieur d'un lotissement situé sur la commune de BEAUVOISIN (département du GARD).

Le lotissement portera le nom : « **Le Magnolia** »

La superficie totale de l'opération est de : **3 914m² environ.**

I.2 – Portée du règlement

Les règles énoncées ci-après explicitent les principes de composition globale de l'opération imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement, désignée à l'article I 1 ci-dessus.

Il est indissociable du plan de composition du lotissement (pièce PA4 du dossier de Permis d'Aménager). Les prescriptions particulières énoncées ci-après servent de cadre pour la mise au point des projets de construction. Elles permettent de garantir la cohérence architecturale sur l'ensemble de l'opération.

Chaque constructeur devra se soumettre aux règles d'urbanisme en vigueur et au présent règlement.

Le présent règlement doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente ou de location d'un lot 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.

1.3 – Morcellement

Le lotissement est composé par sept terrains à bâtir numérotés 1 à 7 et deux espaces communs supportant les équipements communs : lots A et B.

Nota : le terme « lot » désigne par la suite (sauf indication contraire) tout terrain à bâtir créé dans le cadre de l'opération.

II – OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol admises

Règles particulières	Les lots recevront des projets de logements individuels et leurs annexes. L'installation des professionnels libéraux est autorisée.
-----------------------------	--

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Règles particulières	Sont interdites toutes formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article 1 ci-dessus.
-----------------------------	---

ARTICLE 3 : Accès et voies

Règles particulières	Les lots seront desservis par un accès non clos sur la voie de l'opération. Le gabarit de l'accès sera de 5m00 de large par 5m00 de profondeur. Les emprises des accès sont reportées sur le plan de composition, pièce PA4 du dossier de Permis d'Aménager. Les acquéreurs de lots devront tenir compte des différents coffrets techniques mis en place par l'aménageur dans le cadre des travaux du lotissement. Ces accès seront traités par les acquéreurs de lots en béton balayé ou en enrobés.
-----------------------------	---

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

Règles particulières	Divers
-----------------------------	---------------

Toutes les constructions et installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par l'aménageur, conformément au programme des travaux, aux plans annexés, et tous autres documents portés à connaissance des acquéreurs de lots. Tous les raccordements seront effectués par la mise en place de réseaux souterrains. Les acquéreurs, constructeurs, maîtres d'œuvres, architectes devront s'assurer de la faisabilité technique de leur projet et tenir compte des ouvrages réalisés (fil d'eau de raccordement, position réelle des viabilités, etc...).

Réseau d'adduction d'eau potable :

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.
- Toutes dispositions techniques devront être prises pour assurer la détection des fuites à l'intérieur de la propriété privée.

Réseau d'eaux usées :

- Les rejets dans le réseau d'eaux usées sont autorisés uniquement pour les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
- Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau des eaux usées.
- Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Réseau d'eaux pluviales :

Les eaux de pluie devront être dirigées vers la voirie du lotissement.
Les lots n°5-6-7 seront équipés de boîte de branchement ou d'attentes (voir plan réseau P&B A) permettant leur raccordement au réseau d'assainissement pluvial mis en place par l'aménageur (cas d'un écoulement non gravitaire vers la voirie ou vers le bassin de compensation). Les acquéreurs de lot seront tenus de rejeter leurs eaux de ruissellement dans ces attentes.
Les acquéreurs de lot devront de plus respecter la transparence hydraulique, notamment concernant les ouvrages de clôtures qui devront assurer le libre écoulement des eaux de ruissèlements : utilisation de barbacanes en cas de murs bahuts ou de mailles suffisamment larges pour les grillages.
L'espace maximum entre deux barbacanes est fixé à 2m00, la section minimale à 0,10m².
Il est ici rappelé aux acquéreurs de lots que lorsque la construction est édifiée en limite de propriété, un dispositif technique particulier devra être mis en place pour canaliser l'eau chez lui et non sur le terrain riverain.

Electricité, téléphone, télédistribution :

- Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue.
- Les branchements aux différents réseaux doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.

	<p>- Chaque lot devra être raccordé au branchement électrique, au branchement télécommunications réalisés par le lotisseur ou les services concessionnaires (cas de branchements particuliers).</p> <p>Déchets : La collecte des Ordures Ménagères sera effectuée par les Services de la Communauté de Commune Petite Camargue via le local Om réalisé à l'entrée de l'opération. Les bacs de collecte y seront remis les soirs de collecte.</p>
--	---

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

<p>Règles particulières</p>	<p>La division parcellaire est établie suivant le plan de composition, pièce PA4 annexée à la présente demande de Permis d'Aménager, suivant l'article 1.3 ci-dessus. La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus, n'apporte aucune conséquence vis-à-vis de la division parcellaire et de présent règlement. Toutefois, il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes. Le regroupement des lots en vue de l'édification d'une seule construction est autorisé sans qu'il y ait lieu de modifier le règlement ou de demander un modificatif à l'arrêté de lotir. La superficie de plancher sera alors la somme de la superficie de plancher de chaque lot.</p>
------------------------------------	---

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

<p>Règles particulières</p>	<p>De manière générale, les constructions devront s'implanter le plus au Nord du terrain, préservant ainsi un jardin au Sud. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies. Il est exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement (parking privatif non clos). <u>Des implantations différentes peuvent être autorisées :</u> - Aux piscines (et plages) non couvertes par une construction.</p>
------------------------------------	--

ARTICLE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

<p>Règles particulières</p>	<p>Les bâtiments doivent être implantés 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 égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.</p>
------------------------------------	---

	<p>Toutefois, les bâtiments pourront s'implanter en limite séparative, sans condition d'accolement à une construction mitoyenne, si la hauteur de la construction au faîtage est inférieure à 4,50 m, avec inclinaison des pentes sur le fonds du demandeur.</p> <p>Concernant les piscines non couvertes et les plages ne dépassant pas du sol - non réglementé.</p>
--	---

ARTICLE 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

<p>Règles particulières</p>	<p>Constructions annexes inférieures à 4,50 m au faîtage (terrasses, piscine et plage, garage, local technique, et abris de jardin de moins de 30 m² de surface de plancher : non réglementées.</p> <p>Autres constructions :</p> <p>Les constructions nouvelles non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment et le point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3m00 : $L \geq H/2 \Rightarrow 3m00$</p>
------------------------------------	---

ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions

<p>Règles particulières</p>	<p>L'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 30% de la surface du terrain.</p>
------------------------------------	--

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

<p>Règles particulières</p>	<p>La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 8m00 au faîtage. Par ailleurs, le nombre de niveaux ne pourra excéder un rez-de-chaussée et un étage (R+1) maximum.</p> <p>Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes.</p>
------------------------------------	---

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions

<p>Règles particulières</p>	<p><u>Généralités :</u></p> <p>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</p>
------------------------------------	--

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi que à la conservation des perspectives monumentales (article R.III.21 du Code de l'Urbanisme).

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Le volume :

La hauteur des constructions et la direction des faîtages doivent être déterminés en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les faîtages seront cependant de préférence parallèles à la rue.

Les toitures :

La pente des toitures doit être déterminée en tenant compte des bâtiments voisins. Elle ne peut être supérieure à 30% environ.

Les toitures terrasses sont admises. Elles devront être délimitées par une rive ou un muret d'acrotère.

Les châssis de toit sont autorisés et présenteront les caractéristiques suivantes :

- Limités au nombre de deux par versant et par logement ;
- Totalement encastrés dans la toiture ;
- Ayant une largeur ne pouvant excéder 0,80 m.

L'implantation des souches de cheminées sera réalisée le plus près possible du faîtage (sauf impératif technique).

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent complètement être intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure. De plus les couvertures seront réalisées en tuiles de terre cuite, dites « canal » ou tuiles demi-rondes de terre cuite d'aspect vieilli.

Les percements :

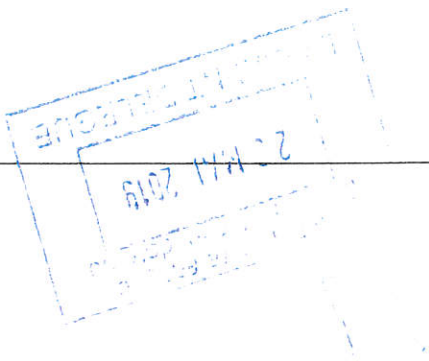
Les égalités entre pleins et vides, les répétitions systématiques et les symétries sont à éviter. Les ouvertures seront de plus, de proportion traditionnelle régionale, franchement rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Les volets :

Hormis les baies vitrées, les volets des fenêtres donnant en façade sur la voirie du lotissement seront en bois, ouvrant à la française, sans obligation de réaliser des encadrements crépis ou peints autour des ouvertures.

Les matériaux :

La couleur des matériaux de couverture, des enduits, des menuiseries et des huisseries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune, c'est-à-dire pas de teintes vives. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.



MAIRIE DE BEAUVOISIN
SERVICE COMMUNICATIVE LE

29 Avril 2019

COURRIER ARRIVÉ

20 AVRIL 2019

Communauté de Communes de Beauvoisin
60 218 PA-MARS 2019

De plus, les enduits tyroliens, de teintes vives ou à épiderme fantaisiste sont à exclure. L'enduit d'aspect taloché fin ou projeté fin est préférable à l'enduit écrasé.

Les appareils de climatisations, les prises ou rejets d'air type (« ventouse »), les conduits, les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être opérée, de manière exceptionnelle, dans les allées, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, ainsi que dans les vitines, à condition de relever d'une conception architecturale et que le dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) Peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient ce faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

Annexes (dépendance, garage, local technique) :

Les constructions annexes doivent être traitées avec les mêmes soins et les mêmes teintes que le bâtiment principal. Elles seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421.1 du code de l'urbanisme.

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues. Les modules de climatisation en façade sur rue sont interdits sauf dans ; le cas où ils ne pourront faire l'objet d'une installation autre.

Clôtures :

Les clôtures doivent s'intégrer dans l'environnement existant. Elles ne pourront pas dépasser 2.00 m de hauteur et suivront la pente du terrain.

Elles devront obligatoirement respecter les transparences hydrauliques d'un gabarit suffisant pour permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Dans le cadre d'édification de clôture, les fossés existants devront être pris en compte et ne pourront être obstrués et supprimés.

De plus, les clôtures maçonnées sont interdites dans l'axe des écoulements des eaux de ruissellement connu, pour éviter les accumulations ou la modification de ces derniers.

Les clôtures seront constituées :

- Sur rues de murs bahnus d'une hauteur comprise entre 0,40 m à 0,60 m (la transparence hydraulique sera assurée par la mise en place de barbacanes suffisamment dimensionnées), surmontés d'un grillage à claire-voie, éléments de bois ou de grilles en feronnerie, doublés de haies mixtes vives composées d'essences adaptées au climat local (la haie homogène de thuyas ou de cyprès est interdite). Les parties bâties seront enduites sur les deux

	<p>faces d'aspect gratté, frottasse ou taloché fin et d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.</p> <ul style="list-style-type: none">- En limites séparatives, elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive composée d'essences adaptées au climat local. Les éventuelles parties bâties seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.- Les clôtures sur rue, sauf le portail portillon et les haies, seront réalisées par l'aménagement. Elles seront traitées de façon homogène et uniforme en aspect et en couleur. <p><u>Nota :</u> en présence d'un fossé, les clôtures seront obligatoirement conçues afin d'assurer une facilité d'entretien de l'ouvrage et devront maintenir et garantir le libre écoulement des eaux.</p> <p>Concernant le fossé qui longe la voie du lotissement, côté Sud-Ouest, il devra demeurer libre d'accès afin que l'Association Syndicale Libre des colois puisse en assurer le bon entretien et garantir la pérennité de l'ouvrage.</p>
--	--

ARTICLE 12 : Stationnement

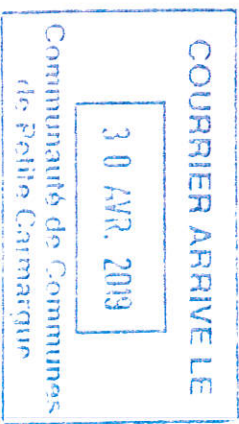
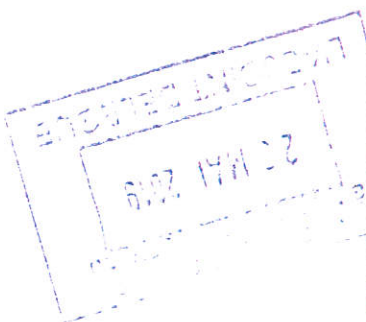
Règles particulières	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet.</p> <p>Le Parking Privatif Non Clos sur voie peut être comptabilisé.</p>
-----------------------------	---

ARTICLE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Règles particulières	<p>Les plantations existantes doivent être maintenues, déplacées, ou remplacées par des plantations équivalentes. Chaque unité foncière doit comporter au moins un arbre par 100 m² et les espaces non bâtis doivent être aménagés en espaces verts dans la proportion de 50% de la surface de l'unité foncière. Il s'agira, de préférence, d'essences locales.</p>
-----------------------------	--

MAIRIE DE BEAUVOISIN
SERVICES COMMUNAUX
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE PELLE CARMAQUÉ

29 Mars 2019



ARTICLE 14 : Superficie de plancher et Superficie imperméabilisée

Règles particulières

La constructibilité maximale de l'opération sera de 1400m² soit 200m² de Superficie de Plancher par lot.
 La superficie imperméabilisée maximale autorisée est de 1561m².
 Elle sera répartie par conformément au tableau reporté ci-dessous.

Numéro de lot	Superficie indicative sous réserve bornage définitif (m ²)	Superficie imperméabilisée autorisée (m ²)	Superficie de plancher autorisée (m ²)
1	600 m ²	300 m ²	200
2	500 m ²	250 m ²	200
3	408 m ²	204 m ²	200
4	414 m ²	207 m ²	200
5	350 m ²	200 m ²	200
6	350 m ²	200 m ²	200
7	303 m ²	200 m ²	200

