

Maître d'Ouvrage :


GROUPE RAMBIER
AMÉNAGEUR - PROMOTEUR EN OCCITANIE DEPUIS 1969

PA 10 - REGLEMENT

 **DGEMA**
Groupe DIEGO

Géomètre Expert –

SOMMAIRE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – MORCELLEMENT

ARTICLE 2 - OBJET DU REGLEMENT

ARTICLE 3 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT

CHAPITRE II - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 4 - CONSTRUCTIONS AUTORISEES

ARTICLE 5 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT

CHAPITRE III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 6 - ACCES ET VOIRIES

ARTICLE 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

CHAPITRE IV – DIVISION DU LOT

ARTICLE 8 – DIVISION PARCELLAIRE

ARTICLE 9 – MODIFICATION PARCELLAIRE

CHAPITRE V - REGLES DE CONSTRUCTION

ARTICLE 10 – PERMIS DE CONSTRUIRE

ARTICLE 11 – CARACTERISTIQUES DES ZONES DU LOTISSEMENT

ARTICLE 12 – HAUTEUR

ARTICLE 13 – EMPRISE AU SOL-SURFACES IMPERMEABILISEES

ARTICLE 14 – DECHETS MENAGERS

ARTICLE 15 – TABLEAU DES SURFACES

ARTICLE 16 - ASPECT ARCHITECTURAL

ARTICLE 17 - CLOTURES

PREAMBULE

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une déclaration doit être obtenu(e) préalablement à toutes constructions, clôtures, piscines, à l'intérieur de l'opération.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Morcellement

Le présent règlement s'applique à un lotissement situé sur la Commune d'Argilliers.

Il est composé de 11 lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitations individuelles et/ou collectives. L'exercice de professions libérales y est autorisé.
La surface totale est répartie suivant le tableau de l'article 15.

Article 2 – Objet du règlement

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires du terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération désignée à l'article 1 ci-dessus.

Cette assiette foncière est, par ailleurs, délimitée au plan de situation et au plan de composition du dossier de lotissement.

Article 3 – Opposabilité du règlement

Le présent règlement est d'ordre public. Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

CHAPITRE II - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 4 – Constructions autorisées

Ce lotissement est exclusivement à usage principal d'habitation. L'exercice de professions libérales y est autorisé.

Les constructions et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat sont interdites.

Les destinations des constructions soumises à conditions particulières dans la zone 1AU sont les suivantes :
La construction d'annexes est autorisée dans la limite totale de 40 m² de SDP par unité.

Article 5 – Type d'occupation du sol Interdit

Au sein du lotissement, sont interdites les constructions qui ne correspondent pas à l'article 4 ci-dessus.

CHAPITRE III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 6 – Voirie et accès

Le lotissement est desservi depuis l'Impasse le Plagnol.

L'accès aux lots se fera depuis la voie interne, par les aires de stationnements privatives non closes indiquées sur le plan de composition (pièce PA4).

Article 7 – Desserte par les réseaux

Tous les lots disposent, en attente, des branchements sur les divers réseaux existants. Ces branchements en attente devront obligatoirement servir pour le raccordement et la desserte des constructions. Les demandes de raccordements individuelles aux réseaux électrique, télécom et d'eau potable sont à la charge des acquéreurs.

Aucun raccordement aérien ou aéro-souterrain ne sera toléré.

7.01 : Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

7.02 : Assainissement eaux usées :

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »). Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Toutes les constructions nouvelles seront raccordées au réseau interne via les regards de branchements mis en place pour chaque lot par le lotisseur.

7.03 : Assainissement eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les parcelles ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le cadre du lotissement, le lotisseur aménagera sur le terrain un bassin de rétention destiné à recevoir et réguler les eaux de ruissellement de la voirie et des parkings visiteurs avant rejet vers l'exutoire naturel du terrain.

Pour ce qui est des lots, la surface imperméabilisée maximum est réglementée. Chaque acquéreur devra obligatoirement canaliser et recueillir les eaux pluviales issues de ces surfaces dans la proportion de 120 l/m² imperméabilisées dans des bassins de rétention ou une autre technique de rétention à valider par une note hydraulique au moment du dépôt de permis de construire.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

CHAPITRE IV - DIVISION DU LOT

Article 8 – Division parcellaire

La division parcellaire, résultant de l'approbation du lotissement, selon le morcellement indiqué à l'article 1 ci-dessus, est définie au plan de composition ci-annexé établi par le Géomètre Expert de l'opération.

La division parcellaire a été réalisée en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain environnant afin que cette nouvelle division ne crée pas de rupture au sein de ce dernier.

Article 9 – Modification parcellaire

9-01 : Modification de superficie :

Les superficies indiquées sur plan parcellaire et au tableau visé à l'article ci-dessus seront approximatives et susceptibles d'être modifiées lors de l'exécution des travaux.

9-02 : Réunions des lots :

La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus, n'emporte aucune conséquence quant au plan de division (plan de composition PA4) et aux dispositions du présent règlement. Toutefois il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes mais chaque terrain doit être l'assise d'une construction à usage d'habitation, indépendant de celles des lots voisins.

9-03 : Subdivision d'un lot :

La subdivision de lot n'est pas autorisée.

CHAPITRE V – REGLES DE CONSTRUCTION

10 – Permis de construire :

L'obtention du permis d'aménager ne confère pas le droit de construire.

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire préalablement validé par l'architecte coordonnateur de l'opération, l'Agence MATHIEU ARCHITECTE.

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une déclaration doit être obtenu(e) préalablement à toutes constructions, clôtures, piscines, à l'intérieur de l'opération.

Portée des prescriptions :

Les prescriptions connées ci-après, constituent une ligne directrice commune à partir de laquelle chaque Maître d'œuvre pourra développer son propre projet, c'est un aide-mémoire graphique visant à faciliter la compréhension des différents points du règlement du lotissement, mettant en évidence :

- les obligations
- les interdictions
- les conseils

Il a pour rôle de sensibiliser les acquéreurs à l'impact du bâti dans le paysage.

Coordination architecturale :

L'architecte se doit de valoriser aussi bien le patrimoine individuel que le patrimoine de la commune. Il n'est pas là pour imposer sa vision mais pour proposer, encourager et encadrer afin d'affirmer et de rendre cohérent le parti pris architectural du quartier et son intégration dans le paysage, tout en tirant le meilleur parti du site. Son unique préoccupation est de parfaire le territoire en améliorant les équipements collectifs et la qualité de vie de ses concitoyens.

L'architecte coordonnateur se réserve le droit de proposer tout dispositif architectural permettant de simplifier les constructions et leur lecture dans le paysage et ce afin de remplir son rôle de conseil et d'accompagnement.

Identité de l'architecte coordonnateur :

AGENCE MATHIEU ARCHITECTE
contact@carolinemathieu.fr – 06.59.33.65.59
76 Rue de la Mine
34980 Saint-Gely-du-Fesc

La coordination architecturale se fait à la phase Permis de Construire.

Les acquéreurs présenteront à l'architecte coordonnateur un dossier complet (au format papier en 2 exemplaires) du permis de construire, ce dernier devra viser le dossier avant le dépôt en Mairie. L'avis conforme sera joint au dossier de demande d'autorisation de construire.

Il peut émettre un avis défavorable et imposer des modifications au projet pour obtenir la cohérence avec les présentes prescriptions. Les acquéreurs s'engagent expressément à respecter les orientations et prescriptions et à prendre en compte les demandes, propositions et suggestions que pourra exprimer l'architecte coordonnateur, dans le cadre de sa mission de coordination.

Cet avis ne préjuge pas de la recevabilité par les services administratifs chargés de l'instruction du permis de construire, ni n'engage la responsabilité de l'architecte coordonnateur et de l'aménageur sur les projets présentés qui restent du seul ressort de leurs Maîtres d'Ouvrage et Maîtres d'œuvre.

La composition des dossiers pour avis :

Le dossier de demande de permis de construire doit être soumis à l'architecte coordonnateur pour avis (et modifications éventuelles) avant d'être envoyé aux services administratifs compétents pour instruction. Il doit contenir toutes les pièces demandées par l'administration (PC 1 à 8 + Tableau des surfaces + Cerfa + plan du lot + attestation de surface de plancher + attestation d'achèvement des équipements + attestation Bbio + notice hydraulique accompagnée des calculs plans et coupes).

1) Pièces obligatoires pour tous les dossiers :

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir
☐ PCMI1. Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-7 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires
☐ PCMI2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires
☐ PCMI3. Un plan en coupe du terrain et de la construction [Article R. 431-10 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires
☐ PCMI4. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
☐ PCMI5. Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
☐ PCMI6. Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme] ²	1 exemplaire par dossier
☐ PCMI7. Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme] ²	1 exemplaire par dossier
☐ PCMI8. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme] ²	1 exemplaire par dossier

Mode de paiement :

Les modalités et le montant des honoraires revenant à l'architecte-coordonnateur sont de 800 € HT (+TVA taux en vigueur). La mission de coordination sur les demandes de permis de construire sera réglée lors de l'établissement de l'avis.

L'architecte coordonnateur formulera son avis dans les 10 jours ouvrables qui suivent la réception du dossier de demande du permis de construire complet. Toute pièce manquante ou modifiée repoussera le délai de traitement.

Pour les PC modificatifs et les Déclarations préalables, la même démarche sera appliquée et facturée à 300€ HT (+ TVA taux en vigueur) lors de l'établissement de l'avis.

Article 11 – Caractéristique des zones du lotissement

Les constructions devront être implantées dans le périmètre constructible défini à l'intérieur de chaque lot et figurant au plan de composition (pièce PA 4).

11-01 : Implantation des constructions par rapport à la voie interne :

Le recul minimal est convenu sur le plan de composition PA04, sur lequel les bandes roses définissent l'alignement obligatoire des constructions par rapport à la voie interne.

11-02 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Le recul minimal est convenu sur le plan de composition PA04, la plupart des lots pouvant être jumelés des deux côtés (lots 2, 3, 4, 8, 9 et 10).

Des dérogations pourront être acceptées lorsque le projet concerne une isolation par l'extérieur sans débordement sur un fond voisin.

11-04 : Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur un même lot :

Sans objet.

11-05 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chaque logement, y compris les logements locatifs aidés, devra obligatoirement disposer de 2 places de stationnement au minimum.

Conformément au plan de composition (pièce PA 4).

Ce parking privatif sera réalisé par l'acquéreur en même temps que la construction. La conformité de la construction sera subordonnée à la réalisation de ce parking privatif.

Article 12 – Hauteur

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6,5m au à l'égout par rapport au terrain naturel au droit de la construction, le nombre maximum de niveaux correspond à du R+1.

Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...

La hauteur du vide sanitaire calculé au centre de la construction sera de 0,80m maximum.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4m.

La hauteur des clôtures devra être conforme au Plan des clôtures ci-annexé.

Article 13 – Emprise au sol de constructions-Surfaces imperméabilisées

La surface imperméabilisée maximum pour chaque lot est réglementée. Cette surface comprend l'emprise de la construction, les surfaces bétonnées (allée, terrasses...) et piscine.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière ne doit pas excéder 40% de la superficie de ladite unité foncière.

De plus, 30% de la superficie de l'unité foncière doit être non imperméabilisée.

L'emprise au sol maximale sur chaque lot est indiquée au tableau des surfaces de l'article 15.

Article 14 – Déchets ménagers

La collecte des ordures ménagères est gérée par la Communauté de Communes Pays d'Uzès.

Le ramassage des ordures sera assuré via le local situé à l'entrée.

Toute construction doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements pour le stockage des containers.

Article 15 – Tableau des surfaces

Lot	Surface de l'unité foncière (m²)	Surface de plancher (m²)	Surface perméable minimale (m²) (30%)	Emprise au sol maximale (m²) (40%)
1	342	130	102,60	136,80
2	229	145	68,70	91,60
3	250	140	75	100
4	245	145	73,5	98
5	360	130	108	144
6	425	225	127,5	170
7	365	130	109,5	146
8	255	160	76,5	102
9	230	170	69	92
10	227	150	68,1	90,8
11	332	130	99,6	132,8
TOTAL	3260	1655	978	1304

NB. : Les dimensions et la surface des lots sont approximatives jusqu'au bornage des lots après la réalisation des travaux de voirie.

Article 16 – Prescriptions architecturales :

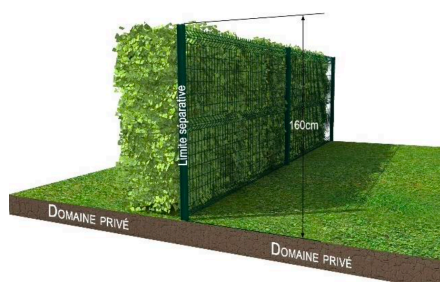
Les constructions s'inscriront en continuité des environs existants.

CLOTURES

Elles seront constituées d'une clôture avec grillage à maille rigide de hauteur maximum de 1,80 m, RAL 6005, Vert, et doublées par une haie d'essences méditerranéennes.

Portails et Portillons

Le portillon d'accès sera composé d'un RAL 7039, gris quartz ; RAL7035, gris de Montpellier ; ou RAL 9016, blanc.



Les portails et portillons devront pouvoir être transparents vis-à-vis des écoulements des eaux pluviales.

TOITURE

Les toitures doivent être au minimum en 2 pentes avec le faîtage principal parallèle à la rue centrale (Impasse le Plagnol.)

Les couvertures seront constituées de tuiles canal en terre cuite ou similaire, dans les tons rosés vieillis, panache, panache foncé ou Castelvieu, semblables aux toitures existantes



Tuiles Castelvieu TERREAL



Tuiles Panache foncé TERREAL

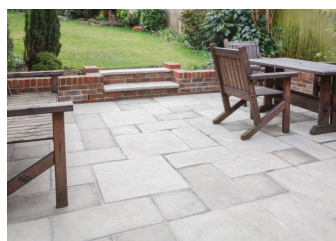


Tuiles Panache ancien TERREAL

Les toitures terrasses sont interdites, tant pour les constructions principales que pour les annexes.

TERRASSES

Les terrasses extérieures sont à privilégier en maçonnerie. Cela peut inclure différents matériaux tels que la pierre, le béton brut, les pavés, le carrelage ...



SOUCHES DE CHEMINEE

Leur implantation doit être au plus proche du faîtage, inox interdit.

Les cheminées traditionnelles en maçonnerie sont encouragées.

GOUTTIERES & BOITE A EAU

Les gouttières et leurs descentes sont soit de la même teinte que les façades, soit de teinte blanche ou ton pierre.

SOUS FACE DES DEBORDS DE TOITURE

Au minimum 1 rang de génoise sera obligatoire.

PANNEAUX SOLAIRES THERMIQUES ET PHOTOVOLTAIQUES

Autorisé de façon intégrée sur toiture traditionnelle.



ANTENNES, PARABOLES, GROUPES EXTERIEURS DE CLIMATISATION ET SORTIES D'AIR

Aucun de ces éléments ne doivent être placés de façon à être vu depuis la rue interne du lotissement. Les climatiseurs peuvent être placés en façade, à condition de ne pas être visible depuis la rue. Les cache-clim sont obligatoires.

CREPIS & REVETEMENT

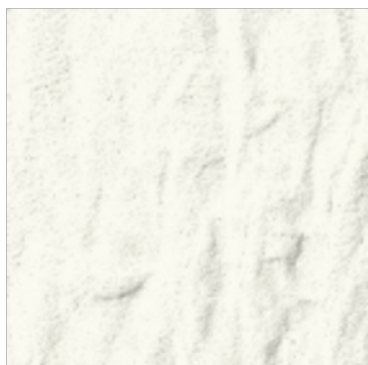
Les enduits de finition sont traités en gratté fin ou taloché fin.

La palette devra s'inspirer des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie avec elles.

Les façades blanches sont proscrites.

Teintes classique autorisées :

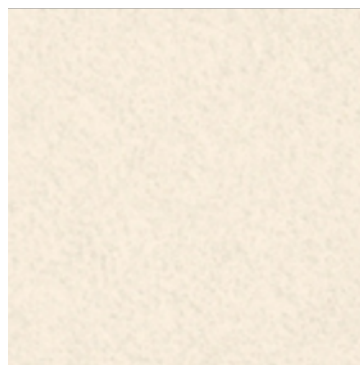
PAREX G10 – Blanc cassé



V10 – Pierre



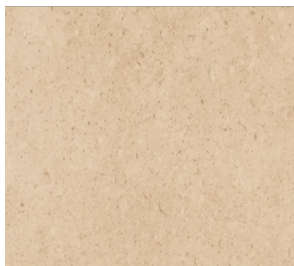
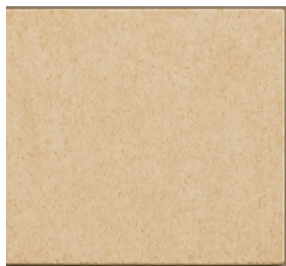
T20 – Sable Clair



Ou similaire.

La pierre vernaculaire est autorisée, il s'agira de la pierre de vers, ou de la pierre se rapprochant le plus de ces teintes.

Pierre de vers



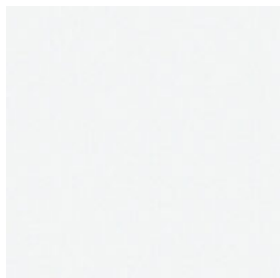
La différenciation des volumes de la construction peut s'obtenir par des changements de matériaux et/ou de couleurs. Néanmoins, afin d'éviter un effet "patchwork", on ne pourra pas avoir plus de deux teintes sur un même plan de façade.

La façade d'une construction en limite devra être traitée en harmonie avec les teintes de la maison voisine.

PERGOLAS

Elles seront traitées, de préférence, en serrurerie avec profiles en alu, acier, ou fer forgé. La couverture pourra être assurée par des éléments en acier ajouré. Les éléments structurels seront droits et non cintrés.

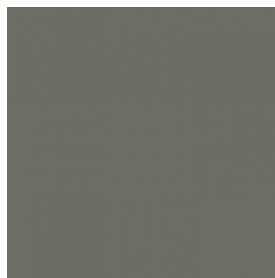
RAL 9016 (blanc)



RAL 7035 (gris de montpellier)



RAL 7039 (gris quartz)



MENUISERIES

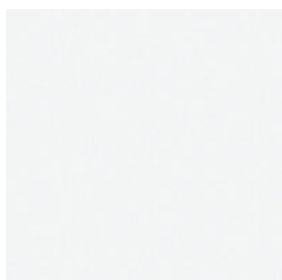
On veillera à ne pas multiplier les percements de différentes dimensions et proportions en façade. On proposera des dessins de façade respectant une composition architecturale harmonieuse.

Les menuiseries doivent être plus haute que large, mais en rez de chaussée, il est autorisé de faire de grandes baies vitrées à condition d'avoir suffisamment de vantaux pour donner de la verticalité.

Exemple : Baie vitrée de 3m de large : 2 vantaux interdit, 3 vantaux autorisé.

Les menuiseries en inox seront interdites.

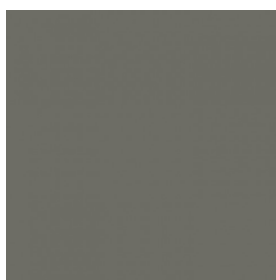
RAL 9016 (blanc)



RAL 7036 (gris platine)



RAL 7039 (gris quartz)



VOLETS

Les rails des volets coulissants devront être traité de la même teinte que la façade.

Les volets roulants doivent être encastré, non visible. Les volets roulants sont autorisés en RDC et R+1 : RAL 9016, 7039 ou 7036.

Les volets en bois et battants doivent être de couleur gris de Montpellier, vert ou gris petit gris.

Gris de Montpellier – RAL 7035



Gris petit-gris – RAL 7000

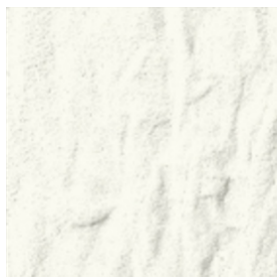


Vert pâle – RAL 6021

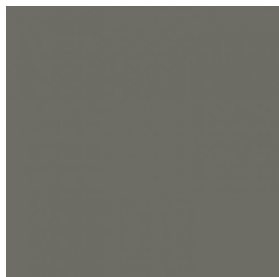


COMBINAISONS DE COULEURS POSSIBLES

Façade G10



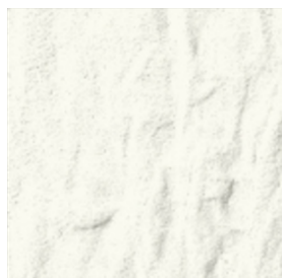
Menuiseries RAL 7039



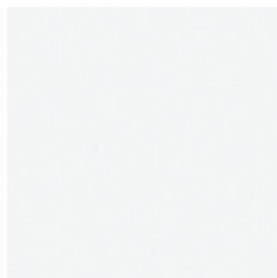
Volets RAL 7000



Façade G10



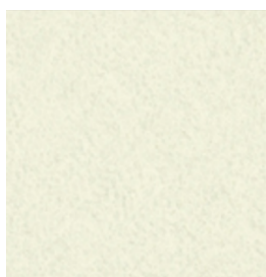
Menuiseries RAL 9016



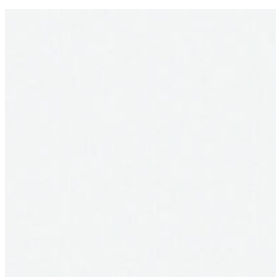
Volets RAL 7035



Façade V10



Menuiseries RAL 9016



Volets RAL 6021



PISCINES

Les piscines peuvent être implantées à 1m des limites séparatives et des emprises publiques.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les cabanons en annexes en bois sont proscrits.

PLANTATIONS

Les végétaux seront choisis dans des essences locales méditerranéennes selon le guide végétal du CAUE du Languedoc-Roussillon accessible sur internet à l'adresse suivante :

<http://www.caue-lr.fr/quels-vegetaux-pour-le-languedoc-roussillon>



Laurier rose

Nerium oleander : floraison longue en été • sensible aux pucerons et au froid • 2^{ème} ligne • haie et massif • port en arbre à éviter • 1 pour 3m²



Lilas

Syringa vulgaris : fleurs parfumées au printemps • tous sols, même argileux • racines puissantes • taille après floraison • haie, massif et isolé • 1 pour 4m²



Laurier tin

Viburnum tinus : feuillage vert sombre • fleurs blanches en hiver • très résistant • soleil à ombre • haie libre ou taillée • 1 au m²



Cinénaire maritime

Senecio cineraria : feuillage gris blanc découpé • fleurs jaune d'or en été • très résistant • massif • 1^{ère} ligne • 2 au m²



Olivier de Bohême

Elaeagnus angustifolia : port arrondi • ø 7m • feuillage argenté épineux (var. "inermis" sans épines) • milieu urbain exclusivement • 1^{ère} ligne • alignement pour rues • isolé



Arbre de Judée

Cercis siliquastrum : port arrondi • ø 4/5 m. • fleurs roses en mars avant les feuilles • préfère les sols caillouteux • alignement pour rues et allées



Sorrier des Oiseleurs

Sorbus aucuparia : port dressé • ø 5m • feuillage composé rouge en automne • fruits orangés • faible enracinement • alignement pour rues et allées, isolé



Sureau

Sambucus nigra : port arrondi • ø 3/4 m • ombelles blanches en début d'été • fruits en drupes noires • grand massif et isolé • 1 pour 4m²



Amélanchier

arbuste fruitier • feuilles rondes vert mat virant au rouge à l'automne • fleurs en grappes blanches au printemps • massif • 1 par m²



Merisier

Prunus avium : arbre vigoureux au port élancé • ø 7m • grandes feuilles vertes et fruits en drupes rouges • floraison blanche • écorce rouge • isolé, parc



Grenadier à fleurs

Punica granatum : arbrisseau au feuillage vert tendre coloré en automne • fleurs rouge orangé en été donnant des fruits • massif et isolé • 1 pour 4m²

+mimosa, murier platane, ou similaire.

La plantation de bambous, de cyprès et de pyracantha est proscrite.

Privilégier les essences locales le moins énergivores possible.