

DÉPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE POULX

LOTISSEMENT " LE CLOS DE CELINE "

Dossier 116167

**RÈGLEMENT
TABLEAU DES SURFACES**

PA10

**EURL Denis SEINBERG
GEOMETRE-EXPERT
1350, avenue Albert Einstein
P.A.T. du Millénaire Bât A2
34000 MONTPELLIER
Tel : 04 67 10 08 20 – montpellier@geometreexpert.com**

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE :

- Assiette foncière
- Morcellement
- Opposabilité au règlement

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À
CONDITIONS PARTICULIÈRES**

ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

**ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES**

**ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SÉPARATIVES**

**ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

PRÉAMBULE

ASSIETTE FONCIÈRE

Le présent règlement s'applique à un lotissement situé sur la **Commune de POULX**.
Ce lotissement est édifié sur les parcelles cadastrées section AM n° 84-85 pour une superficie arpentée de **3939 m²**.
Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles servant d'assiette foncière au lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires lors de la passation des actes notariés correspondant aux terrains lotis.

MORCELLEMENT

Le lotissement prend le nom : "**LE CLOS DE CELINE**".
Il est composé de **6 lots** constructibles, numérotés de 1 à 6.
Le lotissement est réalisé en une seule tranche de travaux.
Les lots recevront des constructions à usage d'habitation ou de bureaux, comportant 1 seul logement par lot, sauf pour les lots 5 et 6 qui pourront avoir 2 logements en Primo-accession.
La superficie de chaque lot est donnée à titre indicatif dans le tableau de répartition annexé au présent règlement.
Les surfaces réelles ne seront définies qu'après bornage des lots sur le terrain et les lots seront vendus bornés en application de la loi SRU. Le plan du lot borné sera fourni à l'acquéreur et ce afin de lui permettre de déposer sa demande de permis de construire.

OPPOSABILITÉ AU RÈGLEMENT

Le présent règlement 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 actes successifs de vente ou de location, par voie de reproduction intégrale.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'autorisation du lotissement ne confère pas le droit de construire. Chaque acquéreur devra déposer un permis de construire avant toute construction.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions autorisées sur ce lotissement sont des bâtiments à usage d'habitation et/ou bureaux.

Tous les lots pourront être utilisés à l'usage de professions libérales. Dans ce cas, les acquéreurs devront aménager à l'intérieur du lot, les parkings nécessaires à leur clientèle.

ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1) Accès

Chaque propriétaire de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots, telles qu'elles sont définies au plan de composition PA4.

2) Voiries

Chaque propriétaire de lot devra respecter les emplacements prévus pour le stationnement des voitures et la libre circulation des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères. Le stationnement sur la voie du lotissement et la placette de retournement est strictement interdit.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au plan N°4-5-6.

Les comptages (EAU) devront rester accessibles aux divers services gestionnaires depuis la voie du lotissement.

2) Eaux Usées

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au plan N°4-5-6.

3) Eaux pluviales

Les surfaces aménagées au-delà des 25% d'emprise au sol seront traitées avec des revêtements perméables (gravier, sable, pavés poreux, herbe etc...) afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie.

Ecoulement des eaux :

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

A l'intérieur du lotissement, il est interdit de modifier, notamment par des mouvements de terre, l'écoulement naturel de l'eau de ruissellement.

La rétention pluviale des lots sera gérée par le bassin.

La compensation a été calculée à raison de 100 litres par m² imperméabilisé pour le calcul du volume du bassin.

4) Electricité

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur.

Les comptages (ELECTRICITÉ) devront rester accessibles aux divers services gestionnaires depuis la voie du lotissement.

ARTICLE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

1) Possibilité maximale d'occupation des sols :

LOTS	SURFACES EN M ²	S.P. MAXI. EN M ²	EMPRISE AU SOL MAXI. EN M ²	LOGEMENTS
1	593	250	148	1 Logement
2	426	250	107	1 Logement
3	438	250	110	1 Logement
4	459	250	115	1 Logement
5	363	250	182	2 Logements Primo-accession
6	340	250	170	2 Logements Primo-accession
Total Lots	2619			
Voirie	933			
Espaces verts	387			
TOTAL LOTISSEMENT	3939	1500	832	8 logements

2) Utilisation par des tiers :

En cas de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sur une propriété voisine, le lotisseur et les acquéreurs de lots ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et divers réseaux pour la desserte du nouveau lotissement ou groupe d'habitations.

Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies en accord avec le lotisseur qui percevra seul les droits de suite relatifs aux réseaux et voiries créés par lui.

3) Servitudes créées pour les besoins du lotissement :

Néant.

4) Division parcellaire :

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement est définie au plan de composition joint au dossier d'arrêté de lotir.

Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition ci-annexé qui indique :

- le numéro d'ordre, la surface de chaque lot ainsi que la surface de plancher susceptible d'y être édiflée, l'emprise au sol,
- la surface et la nature des terrains à usage commun.

5) Modification parcellaire

Les superficies indiquées au plan de composition sont approximatives et susceptibles d'être modifiées, pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

6) Subdivision d'un lot

Toute subdivision de lot est interdite, sauf pour les lots 5 et 6 qui pourront être divisés dans le cadre d'une déclaration préalable ou d'un permis valant division.

7) Regroupement de lots

Le regroupement de deux ou plusieurs lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique, pourra être réalisé sans avoir recours à une modification du présent règlement. La surface de plancher disponible sera alors définie selon la destination du projet par l'article AUp9 du PLU et sera à minima la somme des S.P. de chaque lot.

Les zones constructibles définies sur chaque lot et portées sur le plan de composition subsistent, mais les zones non aedificandi liées à la limite séparatrice commune aux lots regroupés disparaissent.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions seront implantées à l'intérieur du périmètre constructible figuré au plan de composition PA4.

Cas particuliers :

Les terrasses pourront être implantées en dehors de cette zone constructible, mais devront respecter un recul d'au moins 1 mètre par rapport à la limite du lot et leur hauteur maximale sera de 0.60 m par rapport au terrain naturel.

Les piscines pourront être implantées en dehors de cette zone constructible, mais devront respecter un recul d'au moins 1 mètre par rapport à la limite du lot et leur hauteur maximale sera de 0.60m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toutes les constructions seront implantées à l'intérieur du périmètre constructible figuré au plan de composition PA4.

Cas particuliers :

Les terrasses pourront être implantées en dehors de cette zone constructible, mais devront respecter un recul d'au moins 1 mètre par rapport à la limite du lot et leur hauteur maximale sera de 0.60 m par rapport au terrain naturel.

Les piscines pourront être implantées en dehors de cette zone constructible, mais devront respecter un recul d'au moins 1 mètre par rapport à la limite du lot et leur hauteur maximale sera de 0.60m par rapport au terrain naturel.

En ce qui concerne les locaux techniques, ils devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances, (notamment phoniques) pour le voisinage. Les machineries et groupes pompes seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contigües doivent être séparées d'une distance minimale de 3 mètres.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des bâtiments sur une propriété ne peut excéder 25 % de sa surface pour les logements ordinaires et 40 % pour les logements Primo-accession.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant à l'aplomb de la façade.

La hauteur des constructions est mesurée au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions en R+1 est de 8 mètres.

Pour les constructions situées en limites séparatives de propriété, (sauf lorsque la propriété voisine est à destination de voie) la hauteur maximale de la construction située à moins de trois mètres de la limite séparative ne doit pas excéder 3 mètres.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

1) Clôtures :

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture, non réalisée par le lotisseur, sera soumise à autorisation de construire.

En conséquence, les demandes d'autorisation de construire devront définir le ou les types de clôtures à réaliser.

Chaque propriétaire devra clôturer son terrain de la façon suivante :

▪ Clôtures en bordure de voies, réalisées par les acquéreurs :

Leur hauteur totale sera limitée à 1.80 mètre, hors mur de soutènement. Elles seront constituées d'un mur bahut de 0.80 m + clôture en panneau rigide de 1.00 m de couleur gris anthracite.

Ces clôtures pourront être adossées de plantes grimpantes ou doublées d'une haie végétale, à l'exclusion des brise-vues (canisses, film, parements légers, etc...).

Les entrées de lot seront constituées d'un mur de 1.80 mètre de hauteur.

▪ Clôtures entre les lots et à l'arrière des lots, réalisées par les acquéreurs :

Leur hauteur totale sera limitée à 1.80 mètre, hors mur de soutènement.

Elles seront constituées d'un mur bahut de 0.80 m + clôture en panneau rigide de 1.00 m de couleur gris anthracite.

Elles pourront également être adossées de plantes grimpantes ou doublées d'une haie végétale, à l'exclusion des brise-vues (canisse, film, parements légers, etc...).

2) Façades et toitures:

Les futurs acquéreurs devront respecter la réglementation du PLU.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules, le lotisseur aménagera une place de stationnement de 20 m² (5x4) sur le terrain d'assiette de chaque lot.

Chaque acquéreur aura l'obligation de créer une deuxième place de stationnement sur l'emprise de son lot (un garage, conformément au PLU).

En cas de profession libérale ou autre bureau, 1 place supplémentaire de stationnement pour 25 m² de surface de plancher devra être aménagée sur la parcelle, à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de hautes tiges existants seront maintenus, si cela est possible.

Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins 2 arbres de haute tige par 100 m².

ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le détail de la répartition des surfaces de plancher par lot est récapitulé dans le tableau des surfaces à l'article 5.

Fait à MONTPELLIER, le 27 Mai 2020