



Thierry GAZAN
GÉOMÈTRE-EXPERT

S.E.L.A.R.L de Géomètres Experts au Capital de 8000 €

O.G.E N° d'inscription 5194/22815

SIRET : 443 043 27800 029/APE/742B R.C.S de NIMES

N° TVA Fr 53 443 043 27800 029

www.gazan-geometre.fr

PA10

**DEPARTEMENT du GARD
COMMUNE GAILHAN**

LOTISSEMENT « LES TERRASSES DE GAILHAN »

PERMIS D'AMENAGER

RÈGLEMENT

N° 10591

Bureau principal :

Place des Casernes - BP 10
30 170 ST HIPPOLYTE DU FORT
Tel : 04 66 77 21 74

E-mail : gazan.geometre@club-internet.fr



Permanences :

Les Mercredis et Vendredis de 9h à 12h30
39, Impasse du Ménéstrel (Place du Bouquié)

34 190 GANGES
Tel : 04 67 73 63 08

E-mail : gazan.geometre@club-internet.fr

Topographie - Etat des Lieux - Nivellement - Implantation - Recolement - Cubature - Contrôle d'ouvrage - Bornage contradictoire - Division - DMPC
Partage de biens immobiliers - Aménagements fonciers - Lotissements - Permis d'Aménager - Déclaration Préalable - Copropriétés Diagnostic
Technique - Certificat de mesurage Carrez - Étude Voirie Réseaux Divers - Maîtrise d'œuvre - Plan d'intérieur - Plan de façades
Entremise Immobilière.

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1. ASSIETTE FONCIÈRE

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessous, se trouvera modifiée par l'attribution d'un nouveau numéro parcellaire.

Le Présent règlement s'applique à un lotissement situé sur la commune de **GAILHAN**.
cadastré:

SECTION	Numéro	Lieu-dit	Contenance cadastrale en m²
A	470p*	Le Mathieu	5187
A	583p*	Le Mathieu	37780

(p*= partie)

Le lotissement prend le nom de : « **LES TERRASSES DE GAILHAN** »

la superficie indiquée ci-dessus correspond à la surface cadastrale le périmètre du terrain fera l'objet d'un bornage contradictoire par un géomètre expert. Il est précisé que la désignation cadastrale de la parcelle servant d'assiette foncière au lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros de parcelles lors de la passation des actes notariés correspondant au terrain loti.

ARTICLE 2. MORCELLEMENT.

Il est composé de **5** lots constructibles, **numérotés de 1 à 5.**

La superficie des lots est donné, à titre indicatif, dans le tableau de répartition annexé au présent règlement.

Elles ne seront définitives qu'après un bornage réalisé par géomètre-expert de l'opération.

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.

ARTICLE 3. OPPOSABILITÉ AU RÈGLEMENT

Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quel titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Ce règlement doit être rappelé dans tous actes successifs de vente ou de location du lot, par voie de reproduction intégrale.

2. NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Préambule toutes les règles d'urbanisme non précisées dans le présent règlement sont celles du Règlement National D'urbanisme, ou de tout autre document applicable à la commune.
L'autorisation du lotissement ne confère pas le droit de construire. Chaque acquéreur devra déposer un permis de construire avant toute construction.

ARTICLE 4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans le lotissement toutes les formes d'utilisation du sol non visées à l'article 5 ci-dessous.

ARTICLE 5. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les constructions autorisées sur ce lotissement sont uniquement des bâtiments à usage d'habitation individuelle et leurs annexes, une partie pourra accueillir des professions libérales. Dans ce cas, les acquéreurs devront aménager à l'intérieur du lot, les parkings nécessaires à leur clientèle.

3. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 6. ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

Chaque propriétaire de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots, telles qu'elles sont définies au plan de composition. Les propriétaires des lots devront respecter les conditions de desserte, selon l'emplacement des éléments de viabilité (eau potable, eau usées, ERDF, Téléphone).

Voirie :

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.

ARTICLE 7. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

-Eau potable

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur. Les comptages (eau) devront rester accessibles aux divers services gestionnaires depuis le domaine public (ou la voie privée).

-Assainissement/eaux usées

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées au réseau mis en place par le lotisseur.

-Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront collectées dans un bassin de compensation d'une capacité de 225m³ environ.

-Electricité

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur. Les comptages (électricité) devront rester accessibles aux divers services gestionnaires depuis le domaine public (ou la voie privée). Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 8. SERVITUDES EXISTANTES OU A CRÉER.

Une servitude de passage sera créer sur la voie du lotissement afin d'accéder à la vigne située au nord du future lotissement.

ARTICLE 9. DIVISION DU SOL

11 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 hors œuvre susceptible d'y être édifiée.

La surface et la nature des terrains à usage commun.

12 MODIFICATION PARCELLAIRE

Les superficies indiquées dans le tableau de répartition sont approximatives et susceptibles d'être modifiées, pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

Les 5 lots feront l'objet d'un bornage futur.

13 SUBDIVISION D'UN LOT

Les lots N°1 et 5 pourront être subdivisés pour la création de 2 nouveaux lots par lot nommés Lot N° 6 & N°7 et Lot N°8 & N°9.

La surface de plancher de 300m² pour le lot N°1 et de 300m² pour le lot N°5 pourra être répartie entre les deux nouveaux lots créés.

14 REGROUPEMENT DE LOTS

Le regroupement de deux lots 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 la somme des surfaces de plancher de chaque lot. Les zones constructibles définies sur chaque et portées sur le plan de composition subsistent, mais les zones non aédificandi liées à la limite séparatrice commune aux lots regroupés disparaissent.

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.

Servitude existante

Néant.

ARTICLE 10. RÈGLE DE CONSTRUCTION

15 PERMIS DE CONSTRUIRE

L'autorisation du lotissement ne confère pas le droit de construire.

16 IMPLANTATION DES FUTURES CONSTRUCTIONS.

Toutes les constructions seront implantées à l'intérieur du périmètre constructibles défini au plan de composition noté **PA 4**.

17 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES LOTS VOISINS ET DES PROPRIETES VOISINES.

- Soit en limite de propriété pour les constructions n'excédant pas 4m de hauteur totale au faîtage, comme indiqué sur le plan de composition.
- Soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à **3 m**.

$$L=h/2 \geq 3 \text{ m}$$

18 IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE.

Les construction non contiguës doivent être édifiées de telles manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment, au point le plus proche d'un autre bâtiment soit égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé.

Cette distance peut être réduite de moitié, quand les façades situées à l'opposée l'une de l'autre ne comportent pas de baie éclairant les pièces habitables.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieur à 4 mètres.

19 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 mètres** de l'emprise de la voie projetée, conformément au plan de composition **PA 4**.

Cas particuliers :

Les piscines

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul de 4m par rapport à l'alignement et une hauteur maximale 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.

ARTICLE 11. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 300m² par lot. (cf. tableau d'occupation des sols maximum).

ARTICLE 12. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations ne pourra excéder: **8.50** mètres et R + 1. Elle est mesurée à partir de tous points du sol existant jusqu'à l'égout des toitures, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE 13. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

- La topographie du terrain doit être prise en compte; les niveaux doivent se répartir et se décaler suivant la pente de façon à s'intégrer au mieux avec le profil des voies publiques.
- Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.
- Les percements: les égalités entre pleins et vides, les répartitions systématiques et les symétries sont à éviter.
- De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale.
- Tout matériau doit être utilisé selon les spécificités de son domaine d'utilisation (les parpaings doivent être enduits, des buses ne peuvent servir de pilier de clôture.)
- Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que la construction principale.
- La conception des volumes bâtis:
 - la pente des toitures, la hauteur des constructions, 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 (et,ou) aux courbes de niveau.
 - Les toitures terrasses sont acceptées à raison de 50% pour la construction principale, et jusqu'à 100% pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.
- la simplicité des volumes doit être recherchée.
- Les éléments accessoires doivent être traités avec simplicité et en parfaite insertion avec le site.
- Les constructions édifiées sur tous les lots doivent constituer un ensemble présentant une unité architecturale en harmonie avec l'environnement existant.
- Les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que tel.

4. DISPOSITION DIVERSES

ARTICLE 14. PERMIS DE CONSTRUIRE

L'autorisation du lotissement ne confère pas le droit de construire, toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.

Les règles applicables pour la délivrance des permis de construire sont les suivantes: pendant une période de cinq ans à compter de la date d'achèvement du lotissement (hors travaux de finition) il sera fait application des dispositions du règlement.

Si le règlement renvoie aux dispositions d'urbanisme applicables sur la commune et si ces règles ont évolué depuis la date de l'autorisation de lotir, les règles les plus favorables seront appliquées au demandeur.

Au delà du délai de cinq ans les règles d'urbanisme et de construction applicables au permis de construire seront celles en vigueur au moment de leur délivrance.

Si ces règles sont plus restrictives elle primeront sur les dispositions du règlement.

Si ces règles sont moins restrictives elles seront primées par les dispositions plus rigoureuses du règlement.

Au delà du délai de dix ans, à compter de la date de délivrance de l'autorisation de lotir, lorsqu'un **P.L.U** ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé dans la commune, les règles spécifiques du lotissement cesseront de s'appliquer au bénéfice des règles du **P.L.U**, ou le document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 15. RÉVISION DU LOTISSEMENT

Toute demande de révision de lotissement devra être présentée, dans les formes prévues au code de l'urbanisme.

Cette demande pourra être acceptée à condition qu'elle soit compatible avec le caractère du lotissement et les règles d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 16. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique sur des emplacements prévus à cet effet.

Le lotisseur aménagera 2 places de stationnement par logement sur l'assiette de chaque lot et ouverte sur la rue.

- Les 2 places de stationnement de 2.50 m de large sur 5.00 m de long , seront traitées en béton peigné, conformément au plan de composition PA 4.

ARTICLE 17. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toutes constructions ou stationnement doivent recevoir un revêtement végétal avec des plantations d'arbres correspondant aux essences de la région. Les surfaces privées libres de toutes constructions et les aires de stationnements devront être plantées par les acquéreurs à raison d'un arbre tous les 50m².
- Les aires de stationnements publiques seront plantées par le lotisseur.

ARTICLE 18. CLÔTURES

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 voie, réalisées par les acquéreurs :
Leur hauteur totale sera limitée à 1,80m, hors mur de soutènement. Elles seront constituées d'un mur bahut de 0,80m en harmonie avec la façade de la construction et pourront être surmontées de panneaux rigides de couleur verte. Ces clôtures pourront être adossées de plantes grimpantes ou doublées d'une haie végétale, à l'exclusion des brises vue. (canisses, film, parement légers, etc...)
- Clôtures entre les lots et à l'arrière des lots, réalisées par les acquéreurs :
Leur hauteur totale sera de 1,80m, hors mur de soutènement. Elles seront constituées de préférence de panneaux rigides de couleur verte, avec murs bahut d'une hauteur minimum de 0,60m.

A noter que les murs bahut devront obligatoirement laisser passer les eaux de ruissellements par l'intermédiaire de barbacanes qui seront mis en place tous les 5m.

- Tous les murs de clôtures doivent être composés comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.
- Les portes et portails seront de forme simple et peints ou thermo laqué.
- Les parkings privatifs doivent restés ouvert sur la rue conformément au plan de composition **PA 4**.

Sont interdites:

- Les clôtures en béton moulées, les palissades en planches, en tôles les éléments dits décoratifs, les enduits jointoyés, les grillages peints de teintes vives, les canisses.

FACADES :

Toutes les façades doivent être en pierres ou parement pierres ou recouvertes d'un enduit lissé ou taloché. La polychromie des constructions et des clôtures devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles des sols et roches locales ou être en harmonie avec les différents éléments de la façade sont privilégiés.

ARTICLE 19. CRÉATION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Il sera créé une association syndicale pour l'administration des parties communes du lotissement

5. POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 20. POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Voir le tableau de répartition de surfaces

FAIT À ST. HIPPOLYTE DU FORT LE 04 NOVEMBRE 2016

DÉPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE GAILHAN

LOTISSEMENT « LES TERRASSES DE GAILHAN »

SURFACES

LOTS	SURFACES EN M²	SURFACE DE PLANCHER	LOGEMENT	SURFACES IMPERMEABILISEES MAXIMALES
1	855	300	1 logement	300M²
2	826	300	1 logement	300M²
3	869	300	1 logement	300M²
4	854	300	1 logement	300M²
5	857	300	1 logement	300M²
SOUS TOTAL LOTS	4261			
VOIRIE	555			
ESPACE LIBRE	246			
Bassin de compensation	507			
TOTAL	5569	1500	5 logements	1500M²



GÉOMÈTRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER GARANTIR