



Geosudconcept

**DÉPARTEMENT DU GARD**

**COMMUNE DE QUISSAC**

**LOTISSEMENT " LE PONT DE MASORINE "**

**Dossier G015-008L1**

**RÈGLEMENT  
TABLEAU DES SURFACES**

**PA10**

**GEOSUDCONCEPT**

L'Orée des Mas- Avenue du Golf – Bâtiment les Cyprès – 34670 BAILLARGUES  
Tel : 09 72 34 37 83 – Fax : 09 72 34 28 04  
[contact@geosudconcept.fr](mailto:contact@geosudconcept.fr)

## **TABLE DES MATIERES**

**PREAMBULE :**

**ARTICLE 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**ARTICLE 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES**

**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 MAXIMUM**

**ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

## **PRÉAMBULE**

### **ASSIETTE FONCIÈRE**

Le présent règlement s'applique à un lotissement situé **sur la Commune de QUISSAC**.  
Ce lotissement est édifié sur la parcelle cadastrée section AX n°290 pour une superficie arpentée de 8352 m<sup>2</sup> (cadastre : 8276 m<sup>2</sup>).  
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 parcellaires lors de la passation des actes notariés correspondant au terrain loti.

### **MORCELLEMENT**

Le lotissement prend le nom : "**LE PONT DE MASORINE**".  
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, comportant 1 seul logement par lot.  
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 OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Voir règlement du P.L.U.

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 OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES**

Les constructions autorisées sur ce lotissement sont des bâtiments à usage d'habitation. 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.

### **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.

## **ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Eau**

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).

### **2) Assainissement EU**

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

### **3) Eaux pluviales**

Les lots devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation du sol, à raison au minimum de 100 litres de rétention par m<sup>2</sup> imperméabilisé, réalisées par les acquéreurs sous la forme d'un dispositif adapté (noue, bassin ou tranchée de rétention, conformément au plan pluvial N°4-5-6).

Conformément aux recommandations du Service Eau Inondation, le calage altimétrique des planchers sera interpolé linéairement entre la valeur amont (87.09 mètres NGF) et la valeur aval (85.96 mètres NGF).

### **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 le Domaine Public.

## **ARTICLE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

### **1) Possibilité maximale d'occupation des sols :**

<b>LOTS</b>	<b>SURFACES EN M<sup>2</sup></b>	<b>S.P. EN M<sup>2</sup></b>	<b>LOGEMENTS</b>	<b>SURFACES IMPERMEABILISEES MAXIMALES</b>
1	717	256	1 Logement	350
2	879	256	1 Logement	350
3	762	256	1 Logement	350
4	774	256	1 Logement	350
5	796	257	1 Logement	350
6	1294	257	1 Logement	350
<b>Lots</b>	<b>5222</b>			
<b>Espace libre</b>	<b>2525</b>			
<b>Voirie</b>	<b>605</b>			
<b>TOTAL</b>	<b>8352</b>	<b>1538</b>	<b>6 logements</b>	<b>2000</b>

Les surfaces aménagées seront traitées préférentiellement avec des revêtements perméables (gravier, sable, herbe etc...) afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie.

**Calcul de la surface de plancher** : Zone constructible 5129 m<sup>2</sup> x C.O.S. 0.30 = 1538 m<sup>2</sup>.

(Zone R1 bleue non constructible du P.P.R.I. = 3223 m<sup>2</sup>).

### **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 :**

Le lot 3 sera grevé d'une servitude de passage d'une canalisation pluviale. Cette canalisation garantira l'écoulement des eaux pluviales de la Traverse du cheval vers les tranchées de rétention des lots 3 et 4. Les lots 3 et 4 seront donc grevés d'une servitude d'écoulement des eaux pluviales en provenance de la voirie du lotissement. Après passage dans la tranchée de rétention, les eaux de ruissellement s'évacueront par des barbacanes et rejoindront le ruisseau de Garonne.

Les lots 5 et 6 seront grevés d'une servitude de passage des canalisations Eaux usées et Eau potable, conformément au plan 4-5-6.

### **4) Servitudes existantes :**

Néant.

### **5) 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 édifiée,

- la surface et la nature des terrains à usage commun.

### **6) 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.

### **7) Subdivision d'un lot**

Toute subdivision est interdite.

## **8) 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 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 aédificandi liées à la limite séparatrice commune aux lots regroupés disparaissent.

Concernant les zones limitées à R+0 sur cette limite séparative, elles pourront supporter des constructions en R+0 et R+1.

### **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 et conformément au PLU. Pour cette opération d'ensemble, la voie de desserte interne des lots 3 à 6 ne constitue pas une liaison d'intérêt général ; les constructions seront construites en retrait de l'alignement, à la condition que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

Les garages des constructions seront implantés à au moins 5 m de l'alignement, s'ils sont dans le prolongement des places de stationnement.

#### **Cas particuliers :**

Piscines :

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal 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 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DES LOTS**

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 égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction d'un bâtiment n'excédant pas 4 mètres de hauteur totale au faîtage est admise sur la limite, comme indiqué sur le plan de composition.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

### **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL**

Non règlementée.

### **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM**

#### **1) Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues.

La hauteur totale maximale est limitée à **7m50**.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

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, entre les lots et à l'arrière des lots (hors PPRI), 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 en harmonie avec la façade de la construction et pourront être surmontées de lisses en bois, de grilles ou d'un grillage rigide. 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...).

- Clôtures entre les lots et à l'arrière des lots (dans le PPRI), réalisées par les acquéreurs :

Leur hauteur totale sera limitée à 1.80 mètre, hors mur de soutènement. Elles seront constituées d'un grillage à mailles larges, **sans mur bahut**, et 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 :**

Toutes les façades doivent être en pierres ou parement pierre 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 totale avec elle. Eviter les couleurs vives. Les tons pastel et en harmonie avec les différents éléments de la façade sont privilégiés. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

### **3) Les toitures :**

Les pentes des toitures devront être comprises entre 30 et 35%. Sont autorisées les éléments de raccordement sous forme de terrasse non accessible entre toitures tuiles pour une superficie n'excédant pas 15% de l'emprise au sol des bâtiments.

Sont autorisées les terrasses à l'étage accessibles, pour une superficie ne pouvant excéder 50% de l'emprise au sol du bâtiment.

### **4) Energie nouvelles :**

Il est recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire.

### **5) Percements :**

On apportera au positionnement des ouvertures, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière pour garder le caractère architectural du bâti existant.

### **6) Cheminées :**

Les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que tel.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules, le lotisseur aura à sa charge l'aménagement de deux places de stationnement, ouvertes sur rue, sur l'assiette de chaque lot. En cas de profession libérale, deux places supplémentaires de stationnement minimum devront être aménagées sur la parcelle, à la charge de l'acquéreur.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces privées libres de toute construction et les aires de stationnement devront être plantées par les acquéreurs à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup>.  
Les aires de stationnement public seront plantées par le lotisseur.

**ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

En zone U3 le C.O.S. est de 0.30.

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

**Fait à BAILLARGUES, le mercredi 9 mars 2016**