

DEPARTEMENT DU GARD
COMMUNE DE AUBAIS



LOTISSEMENT « Le Jardin du Château »

PA10 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT



Maitrise d'Ouvrage:
Société "Les Pontes"
131 Rue du Docteur Paul Jordana
30670 AIGUES-VIVES

Architecte Urbainiste:
Florence CHIBAUDEL
1122 Avenue du Piree
34000 MONTPELLIER
Courriel: florenschibaudel@gmail.com

Maitrise d'Oeuvre:
RELIEF NIMES
Immeuble le Carné 20-50 / BP 90010
240 Chemin de la Tour de l'Écluse 30029 NIMES CEDEX 1
Tél: 04.66.38.14.10
Courriel: nimes@relief.fr



03/07/2023 PA03001923P0006

SOMMAIRE

SECTION. 0 DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE. 0.1 ASSIETTE FONCIERE	2
ARTICLE. 0.2 MORCELLEMENT	2
ARTICLE. 0.3 OBJET DU REGLEMENT	2
ARTICLE. 0.4 OPPOSABILITE DU REGLEMENT	2
ARTICLE. 0.5 PERMIS DE CONSTRUIRE	3
SECTION. 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	3
ARTICLE. 1.1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES	3
ARTICLE. 1.2 OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES	3
SECTION. 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	3
ARTICLE. 2.1 ACCES ET VOIRIE	3
ARTICLE. 2.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX	4
ARTICLE. 2.3 SERVITUDES	4
ARTICLE. 2.4 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COMMUNS	4
ARTICLE. 2.5 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	5
ARTICLE. 2.6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	5
ARTICLE. 2.7 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE. 2.8 ASPECT EXTERIEUR	6
ARTICLE. 2.9 STATIONNEMENT	10
ARTICLE. 2.10 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	10
SECTION. 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	11
ARTICLE. 3.1 SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE	11
ARTICLE. 3.2 SURFACES IMPERMEABILISES	11
ARTICLE. 3.3 SURFACES D'EMPRISE AU SOL	11
SECTION. 4 DIVISION DU SOL – DISPOSITIONS DIVERSES	11
ARTICLE. 4.1 - DIVISION PARCELLAIRE	11
ARTICLE. 4.2 - MODIFICATION PARCELLAIRE	11
ANNEXE 1 : CROQUIS DE REALISATION DES ESPACES D'ENTREE DE LOT.....	13
ANNEXE 2 : NUANCIER	14

SECTION. 0 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE. 0.1 ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique à un lotissement sis sur la commune de **AUBAIS (Gard)**.

L'ensemble du terrain loti est cadastré de la manière suivante :

- Sis « Route de Sommières » - RD 142A et « Chemin du Moulin à vent »
- Section A parcelles ou partie des parcelles n° 3796 / 3794 / 3799 / 3801,
- L'assiette du lotissement représente une contenance de 5365 m² environ.

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprise dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, pourra se trouver modifiée par l'attribution de nouveaux numéros cadastraux à chacun des lots.

L'opération est couverte par la servitude « AC1 – Monuments Historiques » inscrite dans le PLU de la commune d'AUBAIS.

ARTICLE. 0.2 MORCELLEMENT

Le lotissement prend le nom de : « Le Jardin du Château ».

Neuf lots à usage d'habitation seront créés.

Les lots à usage d'habitation sont destinés à être cédés puis bâtis.

ARTICLE. 0.3 OBJET DU REGLEMENT

En application de l'article R442-2, le présent règlement est destiné à apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur.

Il fixe notamment les règles et servitudes d'intérêts généraux relatives à l'urbanisme des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désigné à l'article 1 ci-dessus.

Cette assiette foncière est par ailleurs délimitée au plan de composition du projet de lotissement.

ARTICLE. 0.4 OPPOSABILITE DU REGLEMENT

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 les actes successifs de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

ARTICLE. 0.5 PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis d'aménager ne confère pas le droit de construire.

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire. Le permis de construire ne peut être accordé que pour des constructions conformes aux prescriptions du dossier de permis d'aménager approuvé.

Chaque permis de construire (et leurs modificatifs) devra, avant tout dépôt en Mairie, être envoyé pour validation à l'architecte-coordonateur du projet qui vérifiera sa conformité avec les prescriptions architecturales figurant dans le cahier des charges architecturales remis par l'aménageur au pétitionnaire. En particulier, la représentation de l'ensemble des clôtures ainsi que de l'espace d'entrée des lots, y compris portail et portillon, devra obligatoirement apparaître dans la demande de permis de construire.

Ce règlement du lotissement « Le Jardin du Château » fait référence au PLU approuvé par le Conseil Municipal d'Aubais le 21 mai 2019.

SECTION. 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE. 1.1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les piscines enterrées et hors-sol sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées sur une unité foncière bâtie.
- Les garages sont autorisés dans la limite de 25m² d'emprise au sol ;
- Les autres annexes sont autorisées dans la limite de 15m² d'emprise au sol ;

Sont admis sous condition de compatibilité avec l'habitat :

- Les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat sous condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables, de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone au regard des habitations voisines.

ARTICLE. 1.2 OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont en particulier interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les installations photovoltaïques au sol ainsi que sur tout support, hormis les toitures.

SECTION. 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE. 2.1 ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection civile.

Chaque propriétaire de lot doit respecter les conditions de desserte des différents lots telles qu'elles sont définies par le plan de composition du lotissement annexé au permis d'aménager.

L'accès à chaque lot se fait conformément au « PA4 - plan de composition » du lotissement dont la représentation est reportée ci-contre.



ARTICLE. 2.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux publics mis en place par le lotisseur conformément au programme des travaux :

- le réseau d'eau potable
- le réseau d'assainissement collectif
- le réseau d'électricité
- le réseau TELECOM

Les eaux de ruissellement de chaque parcelle seront conduites vers la boîte de branchement prévue à cet effet (mise en place de gouttières canalisées, mise en place de caniveaux grilles pour collecte et acheminement vers le réseau émissaire).

Les eaux de vidange des piscines devront aussi être dirigées vers ces boîtes de branchement spécifiques. Les acquéreurs de lots sont tenus de respecter le libre écoulement des eaux et d'assurer une transparence hydraulique sur l'ensemble des ouvrages bâtis afin d'assurer une continuité des ruissellements naturels.

ARTICLE. 2.3 SERVITUDES

Des servitudes de passage et de tréfonds sont reportées sur le plan de composition pièce PA4 annexée au présent dossier de Permis d'Aménager.

Elles seront constituées dans le cadre de la vente des lots afin d'assurer la desserte de l'ensemble des lots. Il est interdit de construire dans ces emprises, néanmoins il est possible de fermer les venelles au moyen d'un portail comme indiqué dans le croquis annexé.

ARTICLE. 2.4 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COMMUNS

Rappel PLU zone UD :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à :

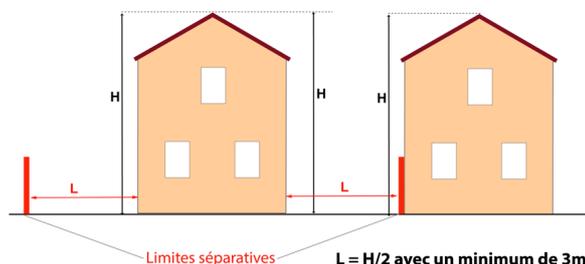
- 15 mètres minimum de l'axe des voies départementales ;
- 8 mètres de l'axe des autres voies tout en respectant un recul de 3 mètres par rapport à la limite de propriété.

Le bassin des piscines enterrées et hors-sol doit respecter les mêmes dispositions que les constructions. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

ARTICLE. 2.5 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

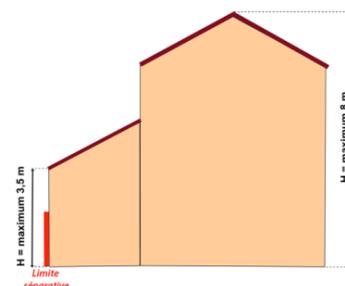
Rappel PLU zone UD :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une nouvelle construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.



Possibilité d'implantation en limite séparative

L'implantation en limite séparative peut être admise sous réserve que tout point de la construction directement accolé à la limite de propriété ne dépasse pas 3,50m de hauteur et que le linéaire des constructions ne dépasse pas 6 mètres de long par limites séparatives.



Les bassins de tous types de piscines enterrées et hors-sol (hors plages) devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE. 2.6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière que la marge de retrait en tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 6 mètres.

Cette disposition s'applique à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes (garages, local piscine, abri jardin,...) de moins de 3 mètres de hauteur au faîtage et de moins de 15m² d'emprise au sol.

ARTICLE. 2.7 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne peut excéder 8,00 mètres au faîtage, calculée à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Le niveau de plancher fini doit être calé à TN+0,30 max par rapport au point haut de l'emprise de la construction.

Par ailleurs,

- si la construction prévoit RO niveau, alors la hauteur de l'égout – prise à l'arase de toiture – ne pourra pas être supérieure à 4,3 m., calculée à partir du terrain existant avant tout travaux de déblais.

- si la construction prévoit R+1 niveaux, alors la hauteur de l'égout – prise à l'arase de toiture – ne pourra pas être supérieure à 7 m., calculée à partir du terrain existant avant tout travaux de déblais.

Dans le cas où est prévue la réalisation d'une toiture terrasse, la hauteur maximale de l'acrotère est de 4,5 m calculée à partir du terrain existant avant tout travaux de déblais.

ARTICLE. 2.8 ASPECT EXTERIEUR

1- Aspect général

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Pour l'ensemble des bâtiments les prescriptions sont :

- pour l'adaptation au terrain, le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain.
- les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Les constructions s'inspireront de la typologie des maisons traditionnelles : toiture à deux pans (exclusion des toitures à 4 pans) couvertes de tuiles canal, les fenêtres seront plus hautes que larges.

2- Toitures

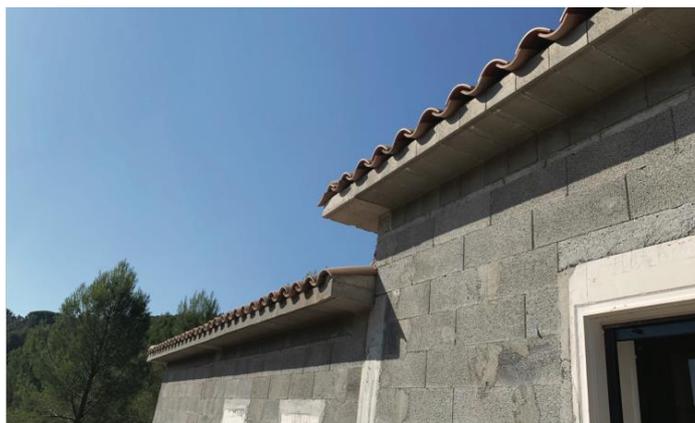
- Les tuiles canal sont imposées pour les couvertures, les tuiles romanes sont exclues, les couleurs rouge ou brun foncé ainsi que le panachage de coloris francs sont interdits ;
- La pente des toitures en tuiles se situera entre 25 et 30 % ;
- Le faitage sera parallèle à la façade la plus longue ;

Le toit présentera 2 versants, par exception :

- la réalisation de toiture présentant plus de 2 versants est autorisée pour la réalisation de croupes permettant l'articulation de deux volumes bâtis, UNIQUEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS D'UN NIVEAU (R0), les pignons présentant deux versants ;
- pour la réalisation d'annexes, un toit à une seule pente sera admis.

Les toitures présenteront un débord minimum de 0,2 m, maçonné et enduit de la nuance des façades ; les bandeaux d'égout de toiture ou sous-face en alu ou PVC sont interdits

ci-dessous un exemple de mise en œuvre :



PAR EXCEPTION

Les toitures plates et toitures terrasses sont admises dans la limite de 20 % de la surface totale de la toiture, uniquement sur les parties de bâtiments en rez-de-chaussée (R+0) ; Celles-ci peuvent permettre d'atteindre des performances environnementales (fournir la note de calcul).

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit, ou constituer des auvents couvrant des espaces en rez-de-jardin (R+0).

3- Façades

Toutes façades, y compris les pignons situés en limite séparative, seront à concevoir avec le même soin et il ne sera pas admis de disparité manifeste entre elles.

Les pignons aveugles sont interdits sauf dans le cas de murs en limite séparative.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande de permis de construire, les encadrements de fenêtres et autres baies sont interdits.

Le revêtement extérieur des murs sera

- Soit en pierres de calcaire local, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits
- soit enduit avec une finition talochée fine ou traité par badigeon de chaux ;
 - la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé ;
 - les soubassements seront identiques à la façade ;

Nuances :

Façades : Les enduits doivent prendre les couleurs des pierres du Gard, naturelles dans les tons clairs, c'est à dire pas de rouge, d'orange ou de marron soutenu > se référer au nuancier annexé qui prévoit quatre nuances.

Le blanc cru est interdit.

La réalisation de constructions en pierre massive calcaire est encouragée.

Le nuancier annexé prévoit également trois nuances supplémentaires pouvant être appliquées sur les garages et volume R0 – hors construction principale et annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² – ou dans les loggias ou porches d'entrée.

Menuiseries :

- fond de tableau (les ouvrants et par extension les chassis fixes) : gris anthracite / RAL 7016 autorisé, nuance blanche interdite
 - volets, persiennes, portes et portails : Blanc interdit
- En dehors des volets roulants, les volets et portail pourront être habillés d'une nuance grise choisie parmi les nuances mises en oeuvre dans le centre du village (prendre photo de référence) ou rester en bois (écharpe en Z interdite).
- les portes d'entrée seront en bois, se référer au nuancier.

Egouts et descentes d'eaux pluviales :

La récupération des eaux pluviales doit se faire par gouttière pendante, ou chéneau intégré dans la couverture. Le zinc est le matériau préconisé ; sont interdites les gouttières et descentes en PVC ainsi que le fibrociment.

Les eaux de ruissellements seront dirigées vers les attentes aménagées dans le cadre du lotissement et raccordées au bassin d'orage.

Piscines

Le revêtement du fond de la piscine sera de teinte sable, ocre, vert ou gris ; le bleu turquoise est proscrit. Les dispositifs de sécurité seront de teinte foncée : vert ou gris.

Menuiseries

Les volets d'occultation des baies pourront être battants, ou roulants sous réserve que le coffre de volet roulant soit situé à l'intérieur de la pièce et ne fasse jamais saillie sur l'extérieur.

Matériaux proscrits

Sont interdits les imitations de matériaux tels que

- faux moellons de pierre,
- fausses briques,
- faux pans de bois,

ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, agglomérés de ciment, etc...

Est également interdit en parement l'usage de bois, de zinc et autres matériaux métalliques.

Eléments en façades et saillies :

Afin de limiter leur impact visuel :

- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être installé à l'intérieur des constructions.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.
- les paraboles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques.
- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique ;

- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique ne devront pas être en saillie sur les murs des façades ;

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques et ne pas les surplomber.

Ceux-ci peuvent être installés au sol ou en allège de fenêtre, masqués par panneau assorti aux menuiseries ou sur un volume R0 avec un toit plat

4 - Les clôtures le long de l'espace public :

Le long de l'espace public la clôture sera constituée

- Soit pour les lots 5, 7, 9, d'un grillage à torsion simple transparent d'une hauteur de 1,80 mètre, teinte naturelle acier galvanisé, en retrait d'un mètre par rapport à l'espace public, une haie vive prenant obligatoirement place dans l'entre-deux ;
- Soit pour les lots 1, 2 et 3, d'un grillage à torsion simple transparent d'une hauteur de 1,80 mètre, teinte naturelle acier galvanisé, à l'alignement de l'espace public, un aménagement paysager prenant obligatoirement place dans l'entre-deux.

Au niveau des accès de lot seront réalisés :

- en retour, un grillage à torsion simple d'une hauteur de 1,80 m., doublé d'une haie vive
- un mur technique maçonné et enduit sur ses deux faces, nuance « sable d'Athènes », d'une hauteur de 1,80 m. prendra place le long de la voie sur une longueur de 2,00 m. Ce mur inclue l'ensemble des coffrets techniques et la boîte aux lettres.

> se référer au croquis annexé

Les portails et portillons présenteront une hauteur identique à la clôture, leur partie supérieure sera obligatoirement horizontale, les formes incurvées étant strictement interdites.

Nuance grise, RAL 7016

Les portails seront conçus avec soin et simplicité. S'ils sont prévus, ils devront être situés en retrait de 5 mètres des emprises publiques ou des voies privées afin de créer des dégagements suffisants pour le stationnement d'un véhicule ou permettre d'accéder à la propriété sans créer de gêne sur la voie publique ou la voie privée. Seuls les lots 4 et 6 pourront déroger à cette règle afin de permettre la mise en œuvre d'un portail coulissant sur la limite séparative (cf. plan de composition PA4).



Ci-contre, illustration de la surface des espaces d'entrée de lot :
Mise en œuvre de pavés drainant

Les clôtures en limite séparative entre lots :

Les clôtures en limite séparative entre lots seront constituées :

- soit d'un grillage en panneau rigide d'une hauteur de 1,8 mètre, d'une nuance verte, une haie vive prenant obligatoirement place en arrière.

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,6 mètre surmonté d'un grillage d'une hauteur 1,2 mètre de haut pour une hauteur maximale de 1,8 mètre, ce mur présentera des barbacanes autorisant la transparence hydraulique.

La barbacane aura une surface minimale de section de 0,01 m² tous les deux mètres linéaires de mur.

La réalisation de murs de soutènements est interdite, le mur bahut ne peut pas faire office de mur de soutènement.

5 – Aire de stockage des bacs de collecte pour les ordures ménagères et le tri :

La collecte des OM ou du tri se fera de façon individuelle par le titulaire en charge.

Les bacs seront sortis par les acquéreurs de lot la veille des jours de collecte et remisés le reste du temps à l'intérieur de parcelles privées (aucun stockage sur l'accès non clos ou sur l'espace public ne sera autorisé).

L'aire d'accueil de ces bacs de collecte sera renseignée sur le plan masse des permis de construire déposé par les acquéreurs de lot.

ARTICLE. 2.9 STATIONNEMENT

La norme imposée est de 1 place par tranche de 80m² de surface de plancher, arrondi au nombre supérieur et avec un minimum de deux places par logement.

Le stationnement de deux véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public conformément à l'emplacement indiqué au « PA4 – plan de composition » et au croquis de principe annexé – ANNEXE 1 - au présent règlement.

L'espace devra être suffisant pour accueillir deux places de stationnement automobile non closes et attenantes à la voie, présentera les dimensions minimales de 5 x 5,5 mètres, sauf exception des lots offrant une façade sur l'espace public inférieure à 5,5 mètres et sauf exception des lots 4 et 5 pour lesquels l'aire ne sera pas forcément non close sur la venelle privée compte tenu du portail coulissant.

Le portillon piéton sera en retrait de la voie.

Un sol en pavés de béton drainant béton (voir la fiche annexée au règlement) sera obligatoirement mis en œuvre sur la totalité du sol de cet espace.

ARTICLE. 2.10 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Chaque unité foncière bâtie doit présenter au moins 30 % d'espaces libres dont au moins 50 % devront être laissés en pleine terre.

- Les plantations de résineux sont interdites,

- Les plantations et haies végétales seront constituées d'arbustes et d'arbres d'essences régionales ou adaptées au climat local : Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que Herbe de la Pampa, Buddleia, Mimosa, Ailante, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, ...

L'aménagement du lotissement prévoit la réalisation de 12% d'espaces verts communs répartis :

- sur le bassin d'orage qui sera paysager : 468m²,

- sur les surlargeurs de voies notamment le long de la RD 142 : 177m².

SECTION. 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE. 3.1 SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

La surface de plancher maximale à attribuer sera 1 440 m² SDP.

Pour chaque lot, elle sera déterminée à la vente. Le lotisseur fournira un certificat aux constructeurs.

ARTICLE. 3.2 SURFACES IMPERMEABILISES

La surface imperméabilisée globale ventilée sur les lots de l'opération est de 1620m².

Est comptabilisée comme surface imperméabilisée toute surface revêtue n'assurant pas l'infiltration de l'eau dans les sols (dallage, toiture, etc...).

Pour chaque lot, elle sera déterminée à la vente. Le lotisseur fournira un certificat qui sera joint à la demande de permis de construire.

En cas de dépassement de la surface imperméabilisée prise en compte, le pétitionnaire assurera sur son lot une rétention complémentaire à hauteur de 100L/m² imperméabilisés, dans la limite de 50 m² de surface imperméabilisée supplémentaire.

Exemple : cas d'un lot disposant de 150m² de surface imperméabilisée aménageant en tout et pour tout 180m² d'emprise imperméable, une compensation à hauteur de 3m³ devra être réalisée.

- 180m² aménagés – 150m² sur certificat = 30m² à compenser soit 3m³ de rétention complémentaire

En cas de dépassement, l'aménagement complémentaire sera décrit dans la demande de Permis de Construire.

ARTICLE. 3.3 SURFACES D'EMPRISE AU SOL

La surface d'emprise au sol maximale à attribuer sera de 1609 m² (30% de l'emprise du permis soit 0.30 x 5365m²).

Pour chaque lot, elle sera déterminée à la vente. Le lotisseur fournira un certificat aux constructeurs.

SECTION. 4 DIVISION DU SOL – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE. 4.1 - DIVISION PARCELLAIRE

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement, selon le morcellement indiqué à la section 2 ci-dessus, est définie au « PA4 - plan de composition » du lotissement.

Il est rappelé que les cotes et superficies ne seront définitives qu'après bornage des lots par le géomètre expert. Un plan de vente, dressé par le géomètre expert, sera remis aux acquéreurs lors de l'acquisition de la parcelle.

ARTICLE. 4.2 - MODIFICATION PARCELLAIRE

Subdivision d'un lot :

Toute subdivision est interdite.

Réunion des lots :

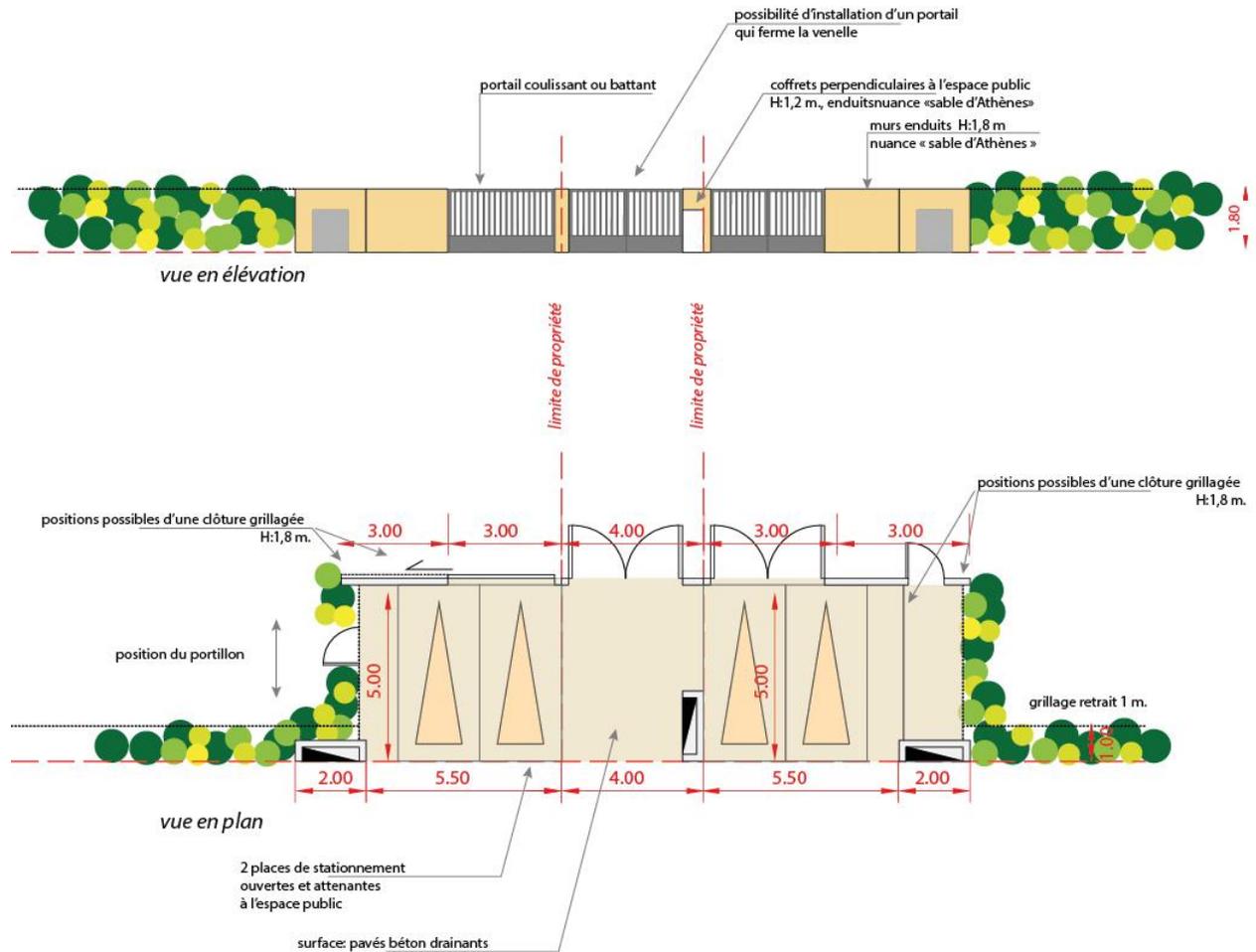
La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus n'apporte aucune conséquence quant au plan de composition et aux dispositions du présent règlement. Toutefois, il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatrices communes.

D'autre part, le nombre et l'emplacement des accès devront être soit conservés suivant le « PA4 - plan de composition » du lotissement.

Dans le cas de la réunion de 2 ou plusieurs lots les règles d'implantation contenues au « PA4 - plan de composition » ne s'appliquent qu'aux limites extérieures de la propriété ainsi constituée.

ANNEXE 1 : CROQUIS DE REALISATION DES ESPACES D'ENTREE DE LOT

PRINCIPE GENERAL DE REALISATION DES ESPACES D'ENTREE



ANNEXE 2 : NUANCIER

NUANCIER TUILES



Flammé Languedoc
exemple : tuile «double canal / Terreal»

NUANCIER cheneaux & descentes d'eau

Zinc ou alu laqué nuance «zinc»

NUANCIER ENDUITS - pris dans le nuancier «teintes minérales / Parexlanko»

TALOCHE FIN



Sable d'Athènes - J.39



Sable Jaune - J.40



Terre de Sable - T.50



Grège - T.10

NUANCIER ENDUITS possibles pour les annexes et garages

TALOCHE FIN



Terre de Siennes - R.80



Beige - T.80



Terre feutrée - T.60

PIERRE LOCALE à retenir pour tous travaux



Pierre de Beaulieu (34)

NUANCIER MENUISERIES



Fond de tableau &
volets roulants : RAL 7016

pas de précision pour les volets
autres que roulant



Portes BOIS



Portails : RAL 7016