

Département du Gard
Commune de Lézan

LOTISSEMENT « SOLANDRE »

LOTISSEMENT DE **12** LOTS A BATIR

DEMANDE DE MODIFICATION

PA 10 / REGLEMENT DU LOTISSEMENT - PIECE COMPLEMENTAIRE -

Maître d'Ouvrage :

SAS 3.P.R

Chemin des Carrierettes
30350 Saint Jean-de-Serres
pierre@maisonspiromalli.fr

Bruno LARGUIER
Géomètre Expert DPLG

n° d'inscription à l'ordre des géomètres experts : 04870
SCP Bruno LARGUIER: n° d'inscription: 1998A10004
Siret:419 848 866 00010 / 742B



Bureau Principal:
Place des Ecoles - BP 9
30500 SAINT AMBROIX
Réception uniquement sur RDV
Tél. : 04 66 24 12 32
mail:geometre@alarcon-larguier.fr

Permanence Alès (30)
Esplanade de Clavières - 30100 Alès
Réception uniquement sur RDV
mardi et vendredi 8h30-12h00
Tél : 04 66 30 86 60

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET DU REGLEMENT

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes imposées aux propriétaires de terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement « SOLANDRE » sis commune de Lézan (30).

ARTICLE 2 -ASSIETTE FONCIERE

L'assiette foncière du lotissement est cadastrée commune de Lézan (30), section AL n° 2 (69a95ca), AL n°3 (12a80ca), AL n°663 (03a01ca) et AL n°665 (00a09ca), lieu-dit « FONDARENE », pour une contenance totale de 85a85ca, et une superficie apparente de 8321m².

ARTICLE 3 -OPPOSABILITE

Le présent règlement est opposable à tout propriétaire qui détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement « SOLANDRE » sis commune de Lézan (30).

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in-extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

L'autorisation de lotir 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 dispositions et prescriptions du présent *Règlement* du lotissement et des pièces annexées au permis d'aménager. La demande devra obligatoirement faire apparaître le plan des clôtures projetées, conformes à celles définies à l'article 17.02 du présent règlement.

ARTICLE 4 –MORCELLEMENT

Le lotissement prend le nom de **Lotissement « SOLANDRE »**. Il est composé de:

- **12 lots individuels à bâtir** (lots 1 à 12) numérotés de 1 à 12 d'une superficie totale de **6179m²**;
- **Terrain A**, constitué par la voirie partagée, les stationnements longitudinaux, d'une superficie de **1255m²** ;
- **Terrain B**, constitué par l'accotement laissé libre, au niveau de l'entrée Sud du lotissement, d'une superficie de **69m²** ;
- **Terrain C**, constitué par le bassin de rétention paysagé des eaux pluviales, situé au Nord-Ouest de l'opération, d'une superficie de **812m²** ;
- **Terrain D**, constitué par la cession à la commune en vue de la régularisation du plan fiscal (cadastre), d'une superficie de **6m²** ;

La superficie de chaque lot ainsi les droits à bâtir qui y sont attachés sont indiqués sur le tableau de répartition figurant en annexe du *Règlement*.

12 terrains privatifs (lots 1 à 12)	6179m ²
A (voirie partagée, stationnements longitudinaux)	1255m ²
B (accotement laissé libre)	69m ²
C (bassin de rétention paysagé)	812m ²
D (Cession à la commune pour régularisation)	6m ²
Total lotissement « SOLANDRE »	8321m²

CHAPITRE II - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 5 -CONSTRUCTIONS AUTORISEES

5.01 – Généralité

La commune de Lézan (30) n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme. C'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui est applicable sur le territoire communal.

L'assiette foncière du projet est en partie impactée par la servitude AC1 (périmètre des abords) Tour-de-l'horloge-et-château (IN3BUI_19981223-act).

L'opération poursuivie a pour objet la création d'un lotissement de **12 lots** destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation ou d'activité de prestataires de services du secteur tertiaire (bureau d'étude, bureau de maîtrise d'œuvre, profession libérale...) exercé dans la construction à usage d'habitation, ou dans un local spécialement dédié à cet exercice.

5.02 – Surface de plancher

Pour répondre aux exigences de l'article R442-3 du code de l'urbanisme, le nombre de lots maximum du lotissement est fixé à 12, la surface de plancher maximale autorisée par lot est fixée à 250m² pour les lots 1 à 3, et 5 à 12 et 400m² pour le lot n°4.

Ainsi, l'opération pourra recevoir au total 3150m² de surface plancher.

Cette surface de plancher maximale sera répartie conformément au tableau de répartition figurant en annexe du *Règlement*.

5.03 – Emprise au sol

Le Règlement National d'Urbanisme (RNU), en vigueur sur le territoire communal ne fixe pas de coefficient d'emprise au sol (CES).

Le présent règlement n'en fixe pas non plus, l'emprise au sol n'est par conséquent pas réglementée.

ARTICLE 6 -TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits dans le lotissement les constructions ou installations qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue du lotissement ou qui seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants le site, au paysage, c'est à dire:

- l'édification ou l'exploitation sur le lotissement de tout établissement, susceptible de créer une gêne pour le voisinage, ou de nuire à l'aspect général du lotissement, ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- l'édification de constructions provisoires ou de caractères précaires:
 - poulaillers, clapiers, étables ou porcheries
 - l'implantation de maisons mobiles (constructions sans fondations)
 - le stationnement de tentes de camping et de caravanes
 - l'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux
 - les établissements classés
 - les affiches et panneaux publicitaires qu'avec réserve des exceptions suivantes :
 - pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre,
 - pour les panneaux dits de chantier,
 - pour les panneaux de publicité vente pendant la période de commercialisation,
 - pour les plaques professionnelles (possible sur la façade du bâtiment ou sur la clôture en façade de voirie interne, et, sous réserve de l'accord du lotisseur, à l'entrée du lotissement sous réserve que cet affichage ne gêne en aucune façon la circulation des véhicules avec ou sans moteur, ainsi que des piétons), étant précisé que, dans les trois premiers cas, les panneaux devront être d'un modèle approuvé par le lotisseur.

CHAPITRE III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 7 -ACCES ET VOIRIE

Les lots seront desservis par une voirie partagée interne au lotissement. La voirie ne sera pas en impasse, elle a été conçue pour assurer une giration autour de l'îlot central (lots 10,11 et 12). Les emprises de la voirie ont une largeur de 5 mètres ou 4 mètres (en sens unique).

Tous les lots seront pourvus d'une aire non close de 4 x 5 mètres au minimum.

Certaines positions sont imposées (elles sont alors mentionnées sur le plan de composition - PA 4), pour les autres, la position est libre sur la façade de la voirie interne et dépendra du projet architectural.

Leur aménagement sera à la charge des acquéreurs et sera constitué à minima par la mise en œuvre de tout-venant énergiquement compacté.

ARTICLE 8 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.01 – Généralité

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux secs (électricité basse tension, ORANGE) et humides (alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées, assainissement des eaux pluviales) créés lors des travaux du lotissement.

Les raccordements se feront obligatoirement via les accessoires mis en place lors des travaux de viabilisation de l'opération. Ces accessoires ne pourront être déplacés.

Les acquéreurs constateront leur présence et leur état lors de la livraison du lot. La réfection ou le changement des accessoires rendu nécessaire par une détérioration postérieure à la vente du lot sera à la charge de l'acquéreur.

8.02 – Assainissement des eaux usées

L'ensemble des lots sera raccordé au réseau d'assainissement des eaux usées mis en place dans le cadre des travaux de lotissement.

8.03 – Assainissement des eaux pluviales

Un bassin de rétention des eaux pluviales sera créé en point bas de l'opération pour récupérer les eaux de ruissellement de l'opération et permettre la compensation de l'imperméabilisation du sol, selon les normes départementales en vigueur.

Les constructions de chaque lot devront avoir leur égout de toiture raccordé à la boîte de raccordement prévu à cet effet afin que les eaux pluviales soient dirigées vers le bassin de rétention prévu à cet effet.

ARTICLE 9 -SERVITUDE

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les terrains vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le lotisseur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits par la loi.

A cet égard, le lotisseur déclare qu'il n'existe à sa connaissance, pas d'autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des dispositions prescrites dans l'arrêté d'autorisation de lotir et documents annexés, tels qu'ils seront relatés dans les actes de vente, et toutes celles pouvant se révéler nécessaires pour la mise en viabilité des lots.

CHAPITRE IV - DIVISION DU SOL

ARTICLE 10 - DIVISION PARCELLAIRE

La division parcellaire résultant de l'approbation du permis d'aménager, selon le morcellement indiqué à l'article 4 ci-dessus, est définie au *Plan de composition (PA 4)* ci-annexé, établi par le Géomètre-Expert du lotissement.

Le résultat de cette division est récapitulé dans le *Tableau de la répartition* ci-annexé et qui indique:

- le N° d'ordre et la superficie de chaque lot, ainsi que la surface du plancher maximale susceptible d'y être édifiée,
- la surface et la nature des terrains à usage commun,
- la surface des terrains à céder à la collectivité publique.

ARTICLE 11 -MODIFICATIONS PARCELLAIRES

11.01 - Modifications de superficies

Les superficies des terrains indiquées sur le *Plan de composition (PA 4)* et en annexe du présent *Règlement* **sont approximatives et susceptibles d'être modifiées**, pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

Seul le plan de vente établi par le Géomètre Expert de l'opération, après travaux, fera foi de la surface réellement vendue. Les candidats acquéreurs ne pourront se prévaloir d'un quelconque préjudice si la surface indiquée lors de la réservation de leur lot et celle définitive indiquée sur le plan de vente est différente, à plus ou moins 5%.

11.02 - Subdivision d'un lot

La subdivision des lots est interdite.

11.03 - Regroupement de lots

Le regroupement éventuel de plusieurs lots lors de la vente de lots contigus par un même propriétaire, personne privée ou personne morale est autorisé sans qu'il y ait lieu de modifier le présent règlement ou de demander un modificatif du permis d'aménager.

La surface de plancher maximale disponible sera alors la somme de chaque lot.

CHAPITRE V - REGLES DE CONSTRUCTION

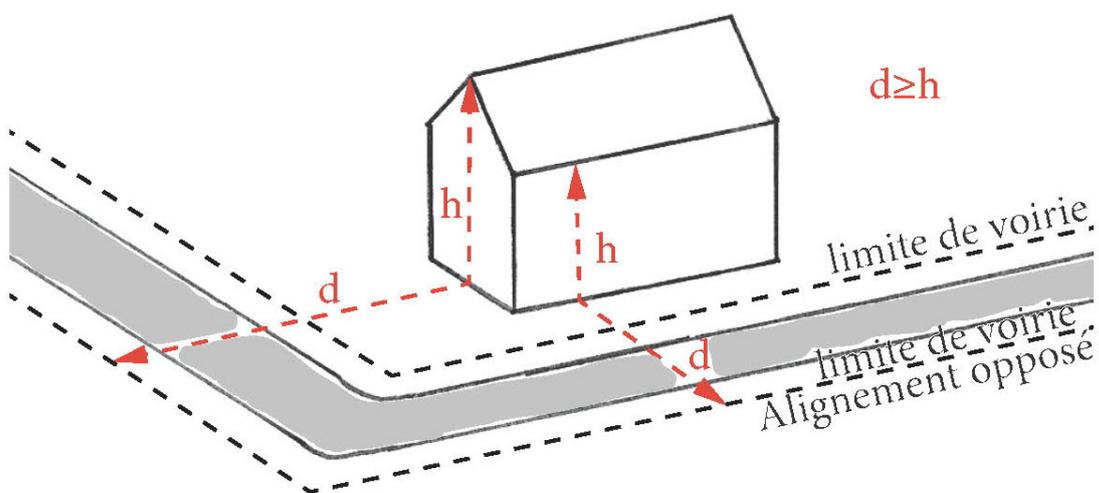
ARTICLE 12 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

12.01 - Implantations des constructions par rapport aux voies privées et emprises publiques

Le présent règlement n'est pas plus restrictif que le règlement national d'urbanisme, c'est l'article R111-16 du code de l'urbanisme reproduit in-extenso ci-dessous qui sera appliqué, sans imposer une implantation à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes:

« Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

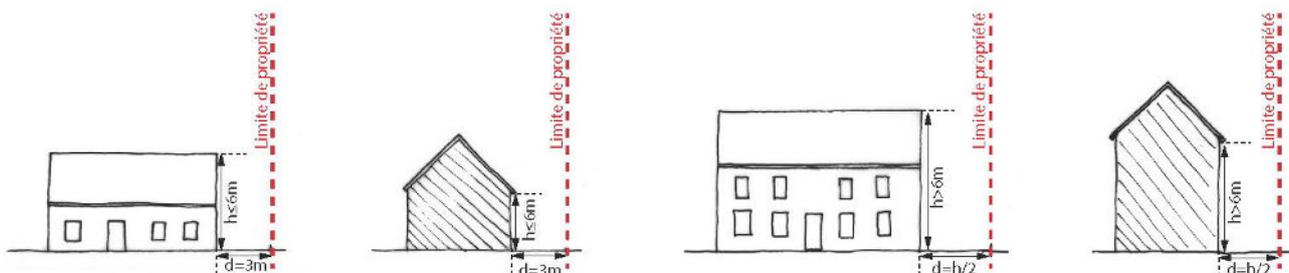
Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée. »



12.02 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Le présent règlement n'est pas plus restrictif que le règlement national d'urbanisme, c'est l'article R111-16 du code de l'urbanisme reproduit in-extenso ci-dessous qui sera appliqué:

« A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. »



/ Dans le cas d'une construction en retrait, vous devez respecter une distance minimale de 3 m par rapport à la limite séparative

/ Pour des constructions dont la hauteur est supérieure à 6 m, cette distance minimale passe alors à la moitié de la hauteur de la construction

12.03 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En application des articles R111-1 et R111-15 du code de l'urbanisme, deux bâtiments non contigus sur un même lot doivent être implantés à au moins trois mètres l'un de l'autre.

ARTICLE 13 - PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire ne peut être accordé que pour des constructions conformes aux dispositions et prescriptions du présent *Règlement* du lotissement et des pièces annexées au permis d'aménager, du règlement national d'urbanisme et des prescription de Monsieur l'Architecte des bâtiments de France.

La demande devra obligatoirement faire apparaître le plan des clôtures projetées, conformes à celles définies à l'article 17.02 du présent règlement.

ARTICLE 14 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres (SIX METRES) de hauteur de façade des constructions et 9 mètres (NEUF METRES) de hauteur totale, au faitage.

ARTICLE 15 - STATIONNEMENTS

Douze stationnements aériens longitudinaux seront réalisés en bordure de la voie interne du lotissement, hors des parties privatives. Ces stationnements sont par principe réservés aux visiteurs, les stationnements des occupants devront être assurés à l'intérieur des lots privées

L'aire non close imposée pour l'accès de chaque lot compte pour un stationnement privatif.

Le nombre de stationnement privatif par lot devra être adapté à la destination de la ou des constructions réalisées sur chaque lot, notamment lorsque la destination est professionnelle ou mixte (habitation et professionnelle).

ARTICLE 16 -VIDE SANITAIRE

Sans objet.

ARTICLE 17 - ASPECT ARCHITECTURAL

17.01 Permis de construire :

L'autorisation du lotissement ne confère pas le droit de construire. Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions ou clôtures conformes aux prescriptions du dossier de permis d'aménager approuvé, aux règles d'urbanisme applicable sur le territoire communal et à l'avis de Monsieur l'Architecte des bâtiments de France.

17.02 Clôtures en façade de voirie et sur les limites latérales:

Les clôtures et portails doivent être de forme simple ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser deux mètres (mur bahut compris de trois rangs d'agglomération maximum).

Les clôtures, qu'elles se situent en façade de voie ou sur les limites latérales, seront constituées par un grillage rigides (interdiction de mettre en place des clôtures grillagées légères).

Si les clôtures rigides ne sont pas occultées, elles seront obligatoirement doublées par une haie vive, côté propriété privée, implantée à 0,50 mètre de la limite et dont la hauteur sera toujours maintenue à moins de deux mètres. Les acquéreurs veilleront à pratiquer une taille annuelle pour maintenir la pousse de la haie, tant dans sa largeur que dans sa hauteur.

Les parties maçonnées des clôtures, si elles sont réalisées, devront comporter des barbacanes pour permettre le libre écoulement des eaux de ruissèlement.

Les clôtures et portails, ainsi que les éventuels occultants seront de nuances blanche ou noire, ou de couleur antrachite.

17.03 Développement durable:

En matière de développement durable, et sans que cela ne soit une obligation, le ou les acquéreurs des lots sont vivement invités à se renseigner sur les divers dispositifs existants permettant une réduction des émissions à effet de serre, et pouvant réduire l'impact de la construction et de son utilisation sur le milieu naturel (stockage des eaux de pluie pour transfert dans les chasses d'eau et le lave-linge, cellules photovoltaïques ou panneau solaire, système géothermique, puits canadiens, isolations à base de matériaux naturels...).

Quel que soit la ou les solutions retenues, la mise en forme de ces procédés devra constituer un élément de la composition architecturale et traité en tant que tel.

ARTICLE 18 - EXECUTION DES TRAVAUX

Chaque propriétaire sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises à la voie, viabilité et accessoires, soit par lui-même soit du fait de ses entrepreneurs et ouvriers. Faute de réparations dans un délai d'un mois, il y sera procédé d'office par le lotisseur aux frais du propriétaire responsable.

Les entreprises de construction et leurs fournisseurs, agissant pour le compte d'un acquéreur, seront tenus de ne déposer aucun matériaux ou gravats sur la voie et propriétés voisines. Dès l'achèvement de la construction, l'acquéreur devra faire libérer par les entreprises tous dépôts de matériaux dans un délai de 3 mois maximum.

CHAPITRE VI – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Saint-Ambroix le 07/10/2024

T A B L E A U D E S S U P E R F I C I E S

Lotissement "**SOLANDRE**"

LOTISSEMENT DE 12 LOTS

LOT	SUPERFICIE*	SURFACE DE PLANCHER MAXI	NOMBRE MAXI DE LOGEMENT PAR LOT
1	400	250	1
2	415	250	1
3	486	250	1
4	599	400	2
5	530	250	1
6	527	250	1
7	552	250	1
8	527	250	1
9	559	250	1
10	535	250	1
11	535	250	1
12	514	250	1
TOTAL PRIVATIF	6179	3150	13
A – voirie partagée- stationnements	1255	0	0
B – acotement libre entrée Sud	69	0	0
C – bassin de rétention paysagé	812	0	0
D – cession régularisation	6	0	0
TOTAL LOTISSEMENT	8321	3150	13

* Superficies données à titre indicatif, avant bornage par le géomètre expert.

Saint-Ambroix le 07/10/2024