



43, Rue le Trident 34400 LUNEL
Tel: 04.67.71.14.34 / Fax: 04.67.71.37.24
E-MAIL: chapuisgeo@expertgeo.fr

www.expertgeo.fr

PERMIS D'AMÉNAGER - DÉCLARATION PRÉALABLE
BORNAGE - RELEVÉ TOPOGRAPHIQUE - ÉTUDES V.R.D.
CERTIFICAT ADMINISTRATIF - COPROPRIÉTÉ
EXPERTISE JUDICIAIRE - NIVELLEMENT
IMPLANTATION - RECOLLEMENT - GÉODÉSIE
RELEVÉ D'INTÉRIEUR - RELEVÉ DE FAÇADE

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Détenteur des archives (de 1963 à 2007) de la S.E.C.A.B
Cabinet BOFFA et FLEURANT Géomètres-Experts à Milhaud (Gard)

Bureau Principal : 43, rue le Trident 34400 Lunel
Ouvert du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h00
Permanence : 12, rue de l'Aubépin 30540 Milhaud
Ouvert le mardi et le vendredi de 8h00 à 12h00 ou sur rendez-vous

NOUVEAU DOCUMENT PA 03012319 P 0001
- 9 AVR. 2019

**DÉPARTEMENT DU GARD
COMMUNE DE GALLARGUES LE MONTUEUX**

Vu pour être annexé
à mon arrêté
en date du :

19 JUIN 2019



L'Adjoint délégué

Xavier DUROURG

LOTISSEMENT "HCM"

Dossier 9543

RÈGLEMENT SPECIFIQUE

N° 3

Communauté de Communes
09 AVR. 2019
Rhony - Vièze - Vidourle

SOMMAIRE

- 1. INTRODUCTION..... 3
- 2. CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT..... 4
- 3. STATIONNEMENTS 7
- 4. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 7
- 5. GESTION DES DECHETS 7
- 6. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL..... 8

- 9 AVR. 2019

PA 03012319 P 00 01

PROCEDURE DE SUIVI ET DE COORDINATION

L'Architecte en chef, SARL DELFAU-FAGES, désigné par l'aménageur est chargé de coordonner la conception des projets les uns par rapport aux autres en ayant une vision globale du quartier et d'émettre un avis sur l'aspect architectural de chaque dossier de demande de permis de construire.

Cet avis est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales et paysagères décrites dans le présent document. Il ne préjuge pas de la recevabilité par les services chargés de l'instruction administrative du dossier de demande d'autorisation de construire.

Par ailleurs, il n'engage pas la responsabilité de l'Architecte en chef sur le projet architectural qui reste du ressort légal du Maître d'Ouvrage et de son Maître d'Oeuvre. L'avis émis par l'Architecte en chef est une pièce obligatoire. Il sera joint au dossier de demande de permis de construire.

Coordonnées de la SARL DELFAU-FAGES :

Téléphone : 04.67.71.06.88.

E-mail : info@delfau.com

Le Maître d'Ouvrage (ou son Maître d'Oeuvre) transmettra à L'Architecte en chef l'avant projet sommaire de l'ouvrage futur dessiné, par courriel. Ce dossier comprendra au minimum :

- Un plan de masse côté établi sur la base du plan de lot fourni par le géomètre.
- Le (les) plan(s) de distribution et façades de l'ouvrage futur (seront indiqués les différents éléments en superstructure tels que machineries de climatisation et autres, ...).
- Une ou plusieurs vues perspectives de l'ouvrage futur.
- Une ou plusieurs coupes indiquant notamment la hauteur de la construction aux points les plus proches des limites parcellaires.
- Les surfaces de plancher par niveau.
- L'indication de la nature des revêtements des façades, des menuiseries extérieures, des éléments de descente des EP et de leurs teintes (selon nuancier et palettes de couleurs).

A l'issue de sa première analyse, l'Architecte en chef émettra un avis provisoire.

Lors du dépôt du permis de construire, un exemplaire du dossier sera transmis à l'Architecte en chef par courriel.

A l'issue de l'examen du dossier, l'Architecte en chef émettra éventuellement une demande complémentaire ou un avis définitif. Cet avis est obligatoirement à joindre à la demande de permis de construire ainsi qu'à toute transmission de pièce complémentaire qui pourrait être demandée par le service instructeur.

L'avis définitif sera délivré en contrepartie du règlement de la somme de 550,00 € HT soit 660,00 € TTC à l'ordre de la SARL DELFAU-FAGES par tout moyen à la convenance du Maître d'Oeuvre.

Communauté de Communes

09 AVR. 2019

Rhodéz - Vézère - Vidourle

1. INTRODUCTION

1.1. Présentation

Sur la Commune de Gallargues le Montueux, la société HCM souhaite réaliser une opération de lotissement dénommée « HCM ». La superficie totale de l'opération est de 3558 m².

Les terrains objets de l'opération sont cadastrés section AH parcelle n°68. Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière du 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.

L'objectif de l'opération est de permettre la réalisation de 14 parcelles. La superficie de chaque lot est donnée à titre indicatif dans le tableau de répartition de ce règlement.

Les constructions devront se conformer au présent règlement spécifique du lotissement et au cahier des préconisations architecturales et paysagères.

1.2. Objectifs du règlement spécifique et opposabilité

Ce règlement spécifique **ne se substitue pas au PLU**. Il a pour objectif d'apporter un complément aux règles d'urbanisme dans le cadre du lotissement « HCM ». Il 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 par voie de reproduction intégrale.

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.

Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes au présent règlement ainsi qu'au Plan Local d'Urbanisme.

1.3. Objectifs du cahier des préconisations architecturales et paysagères

Ce document s'applique à l'ensemble des constructions projetées sur le lotissement. Il sera inséré sur tous les actes de vente.

Il facilitera la conception des projets de construction.

2. CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT

2.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Occupations et utilisations du sol admises

Les constructions autorisées sur tous les lots du lotissement sont à usage d'habitation et ponctuellement à usage de profession libérale (dans ce cas, l'acquéreur devra réaliser sur son lot les stationnements nécessaires à son activité).

Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées ci-dessus sont interdites.

2.2. Condition de l'occupation du sol

Accès et voirie

Chaque propriétaire de lot devra obligatoirement respecter les conditions de desserte définies au plan de composition PA4.

Desserte par les réseaux

Les lots seront desservis en réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de télécom, et ce conformément aux prescriptions des concessionnaires.

Servitudes :

- Néant

Caractéristiques des terrains

Les surfaces des lots du lotissement sont indiquées dans le tableau figurant au dernier paragraphe de ce règlement, et ce en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

- Division parcellaire

La division parcellaire résultant du permis d'aménager du lotissement est définie au plan de composition PA4 joint au dossier.

Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition de ce règlement : le numéro du lot, la surface de chaque lot ainsi que la surface de plancher attribuée.

- Modification parcellaire

Les superficies indiquées dans le tableau des surfaces sont approximatives et susceptibles d'être modifiées, pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux. Les surfaces exactes seront calculées après réalisation des travaux et implantation des lots (bornage) effectuée par le Géomètre-Expert de l'opération.

- Subdivision d'un lot

Toute subdivision est interdite.

- Regroupement de lots

Le regroupement de deux 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 (SDP) disponible sera alors la somme des SDP de chaque lot. Les zones constructibles définies sur chaque lot et portées sur le plan de composition du lotissement subsistent mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent.

Utilisations par des tiers

En cas de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation sur une propriété voisine, le lotisseur, les acquéreurs de lots et l'Association Syndicale Libre 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.

2.3. Règles de construction

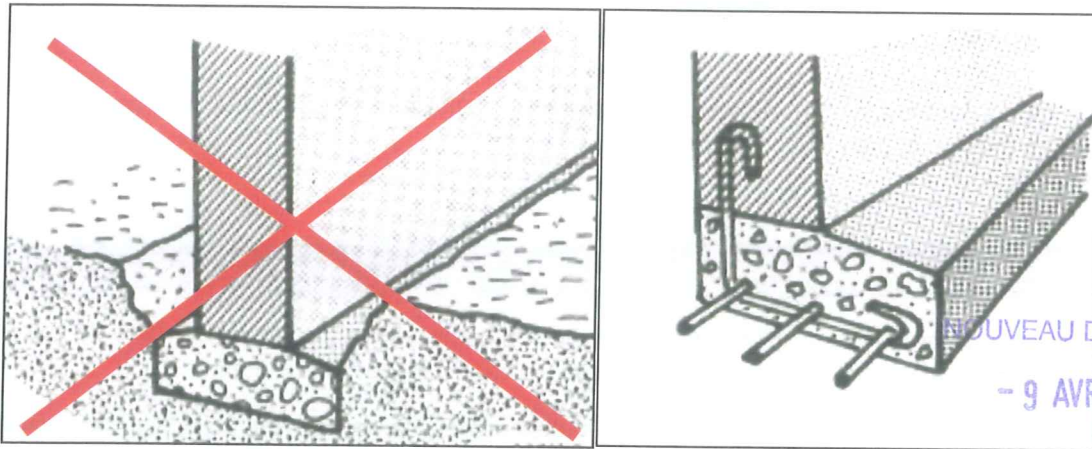
Implantation et volumétrie des constructions

Application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

L'implantation des constructions se fera conformément aux zones constructibles définies sur le plan de composition PA4 avec un alignement obligatoire des façades pour les lots 3 à 14.

Les constructions devront avoir des volumes simples. Les imbrications ou jeux de volumes sont autorisés mais toutes formes et figures géométriques complexes et non maîtrisées sont à éviter.



NOUVEAU DOCUMENT
- 9 AVR. 2019

Lorsqu'un mur est bâti sur la (les) limite(s) latérale(s) de la parcelle, les fondations de ces murs devront être excentrées, afin de ne pas déborder sur la propriété voisine.

Hauteur des constructions :

Les constructions seront limitées à deux niveaux (R+1). La hauteur maximale sera de 8,00 m au faitage pour les toitures en pente et de 6,00 m au point bas de l'acrotère pour les toitures-terrasses.

Dans le dossier de permis de construire, il est impératif de coter les plans de masse et de toiture en mètres NGF (Niveau Général Français). La cote NGF du terrain naturel se trouve sur la fiche de lot fournie par l'aménageur et/ou le PA4. De plus, sur la coupe du dossier permis, le faitage du bâtiment devra apparaître et sera côté par rapport au terrain naturel.

ATTENTION : Les lot 4 et 5 sont surplombés la ligne électrique aérienne de 63 KV. Hauteur des câbles 14 ml, d'où hauteur maximale de sécurité 9 ml du sol. (Z moyen au sol : 19.83 – Z hauteur Max. : 28.83)

Clôtures

Il est précisé que les clôtures entre deux places de stationnement mitoyennes sont interdites.



Les grillages souples et tout type de brise-vue, cannisse, toile, panneaux bois etc., même accolés au grillage, sont totalement interdits.

(Voir détail sur le programme Architectural et Paysagé)

Communauté de Communes
09 AVR. 2019
Rhény - Viasse - Vidourte

Clôtures interdites

3. STATIONNEMENTS

Une place de stationnement non closes sera réalisée à la charge de l'acquéreur sur les lots selon l'implantation définie au plan de composition PA4.

4. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces privés non bâtis pourront être végétalisés et éventuellement plantés d'arbres de hautes tiges. Les végétaux seront de préférence choisis dans les essences méditerranéennes.

Les Espaces de Pleine Terre seront plantées à raison de 1 arbre à haute tige tous les 100m². Les arbres plantés devront apparaître sur le plan de masse PCMI2 et dans la notice de présentation PCMI4.

NOTA : *Les Espaces de Pleine Terre d'une unité foncière, sont constituées par les zones indemnes de toute emprise au sol (ne supportant ni construction, ni voie de circulation, ni places de stationnement, ni terrasse imperméabilisée et ni piscine).*

Les arbres seront de préférence choisis dans les essences méditerranéennes définies dans le Guide Végétal du CAUE du Languedoc-Roussillon disponible sur Internet à l'adresse suivante : <http://www.caue-lr.fr/quels-vegetaux-pour-le-languedoc-roussillon>

Afin de réduire les surfaces imperméabilisées, il est conseillé aux acquéreurs de réfléchir à l'aménagement de leur jardin en privilégiant des matériaux perméables et non définitifs : terrasse en bois sur lambourdes et plots béton, cheminements et stationnements en graviers ou en alvéolaires type nid d'abeille, grains de riz, sol stabilisé, etc.

5. GESTION DES DECHETS

Le stockage des bacs individuels sera réalisé à l'intérieur des lots (Voir détail sur le programme Architectural et Paysagé). Chaque bac sera donc en place au droit de l'habitation, dans l'emplacement prévu à cet effet, le jour de la collecte et remis dans l'espace dédié, aussitôt la collecte effectuée.

PAF 03012319 P 00 01

6. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

LOTS	SURFACES en m ²	SURFACE DE PLANCHER en m ²	EMPRISE AU SOL (50% UF)	ESPACE DE PLEINE TERRE (30% UF)
1	240	115	120	72
2	232	115	116	70
3	222	115	111	67
4	148	105	74	44
5	151	105	75	45
6	154	105	77	46
7	157	105	78	47
8	160	105	80	48
9	149	105	74	45
10	152	105	76	46
11	154	105	77	46
12	156	105	78	47
13	159	105	79	48
14	312	125	156	94
Total	2546	1520	1271	764
Voirie	882			
Cession DP	130			
TOTAL	3558	1520	1271	764

NOUVEAU DOCUMENT

- 9 AVR. 2019

NOTA : Les dimensions et les surfaces des lots sont provisoires, elles seront déterminées avec précision après bornage et implantation.

Communauté de Communes

09 AVR. 2019

Rhône - Vaire - Vallée

