



## LOTISSEMENT

« LE CLOS DES VIGNES »

30260 CRESPIAN

DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER

**PA10** - Règlement du lotissement



novembre 2022



<b>SOMMAIRE</b>
-----------------

**TITRE I DISPOSITIONS GENERALES**

- Art. 1.1. Objet du règlement
- Art. 1.2. Champ d'application
- Art. 1.3. Morcellement

**TITRE II MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL**

- Art. 2.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols
- Art. 2.2. Types d'occupation du sol interdits
- Art. 2.3. Constructions autorisées
- Art. 2.4. Accès et voirie
- Art. 2.5. Desserte par les réseaux
- Art. 2.6. Caractéristiques des terrains
- Art. 2.7. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Art. 2.8. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles
- Art. 2.9. Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur un même lot
- Art. 2.10. Emprise au sol
- Art. 2.11. Hauteur des constructions
- Art. 2.12. Aspect extérieur des constructions
- Art. 2.13. Stationnement des véhicules
- Art. 2.14. Espaces libres - Plantations
- Art. 2.15. Surface de plancher autorisée et Emprise au Sol

**TITRE III DISPOSITIONS DIVERSES**

- Art. 3.1 Permis de construire
- Art. 3.2. Révision du lotissement
- Art. 3.3. Association syndicale
- Art. 3.4. Servitudes

# TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

## ARTICLE 1.1 – OBJET DU RÉGLEMENT :

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « Le Clos des Vignes » situé sur la commune de CRESPIAN (GARD), tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux PA.3 et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Le terrain est situé dans le périmètre constructible de la commune, non pourvue à ce jour de document d'urbanisme.

## ARTICLE 1.2 - CHAMP D'APPLICATION :

Il est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement « Le Clos des Vignes ».

Il doit être rappelé dans tous actes de succession, de vente et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

L'ensemble du terrain loti est cadastré de la manière suivante : section B n° 1052p pour une contenance globale cadastrale de 0ha 27a 76ca.

La superficie réelle des terrains lotis résultant du plan de bornage dressé par Monsieur Antoine VACHER, Géomètre-Expert D.P.L.G. à SOMMIERES sera définie après implantation des lots.

Ce terrain situé au centre du village confronte :

**A l'Ouest, à l'Est et au Sud** : des constructions existantes

**Au Nord** : Le nouveau Lotissement « Cœur de Village Est ».

Il est précisé que la désignation cadastrale de la parcelle constituant l'assiette foncière du lotissement sera modifiée ultérieurement.

## ARTICLE 1.3 - MORCELLEMENT :

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

- **Espace commun :**

▪ Voirie ..... 285 m<sup>2</sup>

- **Terrains privatifs :**

▪ 6 lots constructibles numérotés de 1 à 6..... 2 409 m<sup>2</sup>

**Superficie totale du lotissement ..... 2 694 m<sup>2</sup>**

Les superficies exactes des lots seront déterminées après délimitation et bornage des lots établis par Monsieur Antoine VACHER, Géomètre-Expert D.P.L.G. à SOMMIERES, préalablement à l'établissement des actes de vente.

## TITRE II – MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE 2.1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS ADMISES

Sont admis dans le lotissement, notamment :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de services et de commerces à condition qu'elles ne soient pas gênantes pour l'habitat (bruit, vibrations, odeurs, risques d'incendie et d'explosion)

### ARTICLE 2.2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits dans le lotissement les constructions à usage autre que ceux visés à l'article 2.1.

### ARTICLE 2.3 - CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

Dans le lotissement, il ne sera autorisé sur chacun des lots qu'un seul logement sous la forme de villa individuelle.

### ARTICLE 2.4 - ACCÈS ET VOIRIE

L'accès aux lots se fera par la voie nouvelle créée dans le lotissement « Cœur de Village Est » portant le nom de Rue des Chasselas.

### ARTICLE 2.5 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur conformément au Programme des Travaux.

### ARTICLE 2.6 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement indiqué à l'article 1.3., ci-dessus, est définie au plan de composition PA.4 ci-annexé établi par le concepteur du lotissement.

### ARTICLE 2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

Pour l'opération les dispositions suivantes sont à respecter :

- Le long de la voie principale: aucune construction ne peut être édifée à moins de 3 mètres de l'emprise des voies.

Le Plan de composition PA4 définit les zones d'implantation.

### ARTICLE 2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DES PARCELLES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives conformément au plan de composition PA4. Dans le cas où le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Piscines** : Les piscines non couvertes pourront s'implanter hors des zones constructibles, dès lors que leur hauteur ne dépassera pas 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

**Abris de jardin** : Un abri de jardin pourra être implanté hors des zones constructibles, dès lors que sa superficie n'excédera pas 4 m<sup>2</sup> et sa hauteur 2,50 mètres. A noter : son implantation ne pourra en aucun cas être faite dans

l'espace situé entre la voie publique et le bâtiment principal.

## **ARTICLE 2.9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME LOT**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins 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'opposé l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

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

## **ARTICLE 2.10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le tableau de répartition des lots annexé au règlement précise l'emprise au sol maximale attribuée par lot. Il s'agit de la projection verticale de toute partie d'un bâtiment, à l'exception des saillies, débords de toiture et parties situées à plus de 0,60 m au dessus du sol naturel.

## **ARTICLE 2.11 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée en tous points à partir d'un niveau du sol en façade sur rue, ne pourra excéder 8,50 mètres au faîtage de la toiture.

Le dépassement de ces hauteurs ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles des constructions (cheminée, antennes,...).

Par ailleurs, le nombre de niveaux ne pourra excéder un rez-de-chaussée + 1 niveau.

Lorsque la construction est autorisée en limite séparative, il ne sera autorisé qu'un rez-de-chaussée d'une hauteur maximale de 5 mètres au faîtage de la toiture.

## **ARTICLE 2.12 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Préalablement au dépôt du permis de construire, chaque projet de construction sera soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur du lotissement, François MONSEGUR architecte D.P.LG..

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du paysage urbain avoisinant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement général. On évitera le découpage excessif du plan des élévations et des toitures.

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

L'imbrication de volumes disparates sera évitée.

L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont les bienvenus.

Les canalisations autres que les descentes d'eaux pluviales, les antennes et leur câble apparent en façade sont interdits.

Les blocs de climatiseur nus en extérieur sont interdits. Ils devront être disposés de façon discrète ou habillée.

Le bâtiment sera composé au maximum de trois volumes clairement identifiés par les toitures. L'articulation des volumes devra faire l'objet d'un soin particulier.

Ces volumes devront exprimer soit une « juxtaposition » soit un « décalage », soit une « extrusion ».

Les volumes en R+1 seront préférentiellement alignés sur la façade côté rue en position centrale par rapport au rez-de-chaussée.

### **Traitement des toitures**

Les toitures seront en tuiles de terre cuite, tuiles canal ou similaire par l'aspect (tuile à emboîtement forme ronde)

d'aspect vieilli uniforme.

Les toitures terrasses sont autorisées tout comme les toitures végétalisées.

Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique ou de climatisation seront intégrés et ne seront pas visibles.

Les souches de cheminée s'inspireront de modèles anciens traditionnels, sans élément décoratif étranger. Leur implantation sera réalisée si possible, proche du faîtage, ou vers le milieu du pan de toiture.

Les toitures seront préférentiellement à 2 pentes. Elles ne pourront excéder 30%.

Orientation des faîtages pour les toitures à 2 pentes : Le faîtage principal sera préférentiellement parallèle à la voie longeant la parcelle. Dans le cas d'une parcelle à l'angle de deux voies, ou en bout de rue, le faîtage principal sera rompu avec un pan de toiture en pente formant un 3<sup>ème</sup> pan au minimum sur rue.

#### **Débords de toiture :**

Des débords de toiture sont autorisés.

#### **Gouttières et conduits de descente :**

Leur teinte sera en harmonie avec la façade.

#### **Intégration des panneaux solaires ou toiture photovoltaïque :**

La mise en place éventuelle de panneaux solaires devra être précisée sur le plan de masse, les façades et les coupes du projet. Leur intégration sera optimisée par la création d'un dispositif adapté dans le rampant de toiture

Dans le cas où ils seraient intégrés en toitures, leur surépaisseur ne pourra excéder 20 cm.

#### **Traitement des façades**

Les façades maçonnées seront revêtues d'un enduit dont la finition sera **talochée fin, grattée fin ou écrasée**. Cf. paragraphe « Palette couleurs des façades » ci-après.

Les bardages bois, les façades en pierres et les façades vitrées sont autorisés **partiellement** ; les imitations de ces matériaux ne sont pas admises.

Les maisons bois sont interdites.

Les teintes des façades seront choisies dans la palette figurant au présent cahier des charges et des prescriptions architecturales et paysagères. Pour assurer la lisibilité des volumes de construction, le traitement partiel en continuité de deux façades est proscrit s'il ne justifie pas par des éléments architecturaux, tel que :

- Le changement de volume
- Le percement d'une baie vitrée
- L'extrusion de volume

La différenciation des volumes peut s'obtenir par des changements de matériaux ou de couleurs. Ceux-ci ne pouvant se terminer sur une arête vive.

#### **Les colonnades, le moulurage et les balustres sont interdits.**

Les garde-corps seront à barreaudage simple, d'un dessin traditionnel, exécuté à fer plat ou carré et peint de ton soutenu. Les dessins fantaisistes ou étrangers à la région sont à exclure.

#### **Ouvertures :**

Les ouvertures peuvent être conçues comme :

- Des percements dans un mur plein
- Des façades vitrées

Elles doivent avoir des formes géométriques simples préférentiellement verticales, ponctuellement les fenêtres en bandeaux sont autorisées.

#### **Menuiseries**

Elles pourront être en bois teinté, aluminium pré laqué teinté ou en PVC. Les couleurs vives ne sont pas admises.

Les barreaudages de protection des fenêtres seront d'un dessin sobre à barreaux droits, obligatoirement placés dans la baie, scellés en tableau et peints d'un ton soutenu. Les ferronneries de style « andalou » sont à proscrire.

Le portail de garage sera sans oculus.

### **Pergolas, treilles**

Les structures légères en fer forgé ou en bois sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement et sobrement à l'architecture de la construction. Tout élément architectural étranger à la région et aux dispositions traditionnelles type pergola, portique est à exclure.

Ces structures peuvent servir de support à :

- Une végétation grimpante
- Des toiles tendues
- Des pare-soleil horizontaux à lamelles bois, métal assortis aux menuiseries ou aux volets.

### **Clôtures**

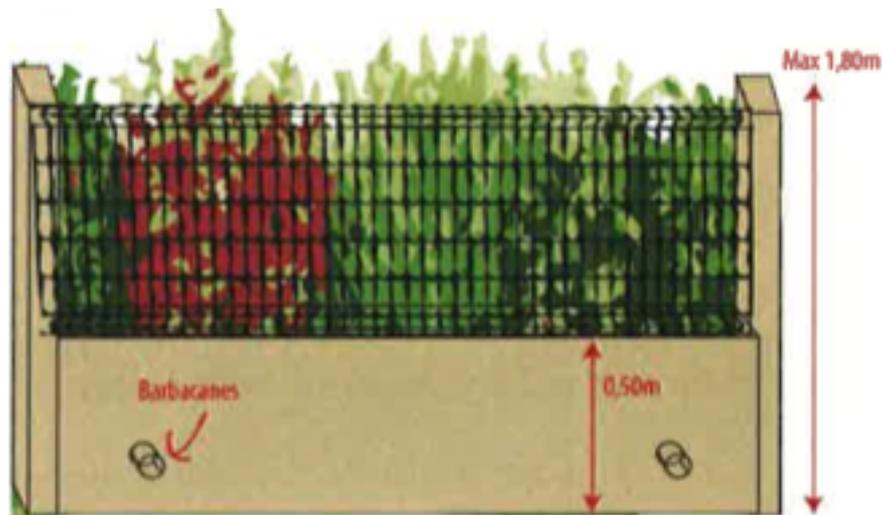
L'entrée de la parcelle sera matérialisée par un espace parking privatif non clos.

Le traitement des clôtures et portails est très important pour la qualité de l'ensemble de l'espace public du lotissement. Ces derniers doivent :

- Figurer dans le dossier de demande de permis de construire
- Être conçus avec le même soin que la construction
- Être réalisés en même temps que la construction

#### **Clôture sur rue :**

- La clôture sur rue est obligatoire et sera composée d'un mur bahut muni de barbacanes, de 0,80 m de hauteur, enduit sur les deux faces, d'aspect gratté, frottassé ou taloché surmonté d'un grillage d'une hauteur de 1,00m , le tout doublé d'une haie végétale.



#### **Clôture en limite séparative :**

- Au choix du pétitionnaire du Permis de construire, la clôture en limite séparative sera composée de :
  - Panneaux soudés en fil d'acier galvanisé et plastifié de couleur verte, sans soubassement, hauteur maximum : 1,80 m.
  - Un mur bahut de 0,80 m de hauteur, enduit sur les deux faces avec barbacanes, d'aspect gratté fin, frottassé ou taloché fin surmonté d'un grillage d'une hauteur de 1,00m.
- Le ruissellement naturel sera assuré
- Une haie végétale devra être plantée

Les portails et portillons d'accès seront placés dans l'emprise du parking privatif non clos. Ils auront une hauteur maximale de 1,80 m, d'allure sobre, leur teinte sera assortie à celle des volets, ou noire ou blanche.

Les balustres sont interdites.

## PALETTE DE COULEURS DES FAÇADES

- **Tons autorisés pour les parties principales : (P = PAREX et W = Weber, ou similaire)**



Sable clair (T20 de PAREX)  
Beige clair (207 WEBER)



Sable d'Athènes (J39 de PAREX)



Beige orange (O30 de PAREX)



Terre de sable (T50 de PAREX)  
Grège soutenu (221 WEBER)



Beige (T80 de PAREX)  
Ocre rompu (215 WEBER)

- **Tons foncés autorisés partiellement pour la mise en valeur de volumes :**



Terre beige (T70 de P)  
Ocre doré (304 W)



Terre orange (O80 de P)  
(312 WEBER)



Gris fumée (G40 de P)  
ou référence similaire

### ARTICLE 2.13 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie minimale à prendre en compte est de 25m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 2 places par logement.

Il sera réalisé par l'Aménageur 6 places privatives (1 place privative non close pour chacun des lots « libres »)

### ARTICLE 2.14 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

La végétation sera choisie en cohérence avec le caractère du site. Le choix des végétaux doit être esthétique, mais surtout phytotechnique : besoins en eau réduits, résistance au fort ensoleillement, au gel et au vent.

Les végétaux doivent résister aux maladies et être d'un entretien réduit.

Le développement des arbres et plantes est à prévoir en cohérence avec l'espace qui leur est imparti.

Tout espace non construit ou non aménagé devra être soit traité en espace vert, soit laissé en l'état naturel, minéral et végétal, à condition d'être entretenu.

Les dossiers de permis de construire seront complétés nécessairement par un plan de plantation d'espace vert, élément graphique qui peut figurer soit sur un plan à part, soit sur le plan de masse.

### ARTICLE 2.15 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISÉE & EMPRISE AU SOL

La surface de plancher à bâtir et les emprises au sol seront réparties entre les différents lots conformément au tableau de répartition des lots annexé au présent règlement.

## **TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 3.1 - 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, avec validation au préalable des plans par l'architecte coordonnateur du lotissement.

Les règles applicables pour la délivrance des permis de construire sont les suivantes :

1. Pendant une période de 5 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.

2. Au-delà du délai de 5 ans, les règles d'Urbanisme applicables au permis de construire seront celles en vigueur au moment de sa délivrance

Si les règles du Plan d'Occupation des Sols sont plus restrictives, elles primeront sur les dispositions du règlement

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

3. Au-delà d'un délai de 10 ans, à compter de la date de délivrance d'autorisation de lotir lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme 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 Plan Local d'Urbanisme sauf dans le cas où conformément à l'article L.315.2.1. du Code de l'Urbanisme, la majorité des co-lotis a demandé le maintien des règles du lotissement.

Avant tout projet de construction, les propriétaires et architectes devront prendre connaissance du plan de récolement établi par le lotisseur après construction du réseau d'assainissement

Ils détermineront sous leur entière responsabilité tant l'altimétrie des futurs pavillons que la bonne évacuation des eaux usées aux antennes de branchement.

### **ARTICLE 3.2 - RÉVISION DU LOTISSEMENT**

Toute demande de révision du lotissement devra être présentée dans les formes prévues au Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 3.3 - ASSOCIATION SYNDICALE**

Une association syndicale libre des acquéreurs des lots doit être créée par le lotisseur, conformément à son engagement et aux dispositions de l'article R. 442-7 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 3.4 - SERVITUDES**

Servitudes générales de droit privé : Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots vendus, pour les avoir visités sur place.

Servitudes d'urbanisme de droit public : L'aménageur, les acquéreurs et éventuellement les locataires des lots sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur et notamment aux règlements municipaux et aux prescriptions résultant des pièces graphiques et écrites de l'opération.

Département du GARD

Commune de Crespian

Lotissement « Le Clos des Vignes »

## ANNEXE AU RÈGLEMENT

### TABLEAU DE RÉPARTITION DES SURFACES PAR LOT

N° de lots	Surface	Surface Plancher	Emprise au sol Maximale
1	400 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	170
2	400 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	170
3	409 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	170
4	400 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	170
5	400 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	170
6	400 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	170
Voie devant être cédée à la commune	285 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL</b>	<b>2 694 m<sup>2</sup></b>	<b>960 m<sup>2</sup></b>	<b>1 020 m<sup>2</sup></b>