



1950 Avenue du Maréchal Juin
Le Polygone Bâtiment A
30900 NÎMES
Tél : 04 66 68 19 76
Fax : 09 70 06 13 02
Email : contact@cap-inge.fr



LOTISSEMENT « LE GRAND JARDIN »

Lotissement de 36 Lots
à AUJARGUES (30250)

PA 10 - Règlement



Vu pour être
annexé à mon Arrêté
en Date du
10 JUIL. 2023
L'Elu(e) à l'urbanisme

Jun 2023

SOMMAIRE

Chapitre I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES2

- I. Objet du règlement
- II. Désignation et division du terrain
- III. Champ d'Application
- IV. Adaptations mineures
- V. Dépôt du Permis de construire
- VI. Modification parcellaire

Chapitre II – MODE D'UTILISATION DU SOL3

- I. Occupations et Utilisations du Sol interdites
- II. Occupations et Utilisations du Sol admises sous conditions
- III. Accès
- IV. Dessertes par les réseaux
- V. Forme caractéristique des lots
- VI. Implantation des constructions par rapport aux voies
- VII. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- VIII. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
- IX. Emprise au Sol
- X. Hauteur des constructions
- XI. Aspect extérieur des constructions
- XII. Clôtures

Chapitre III – STATIONNEMENT – PLANTATIONS7

- I. Obligation de réaliser des aires de stationnement
- II. Espaces libres et plantations
- III. Possibilités maximales d'occupation du Sol
- IV. Modifications

Chapitre I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I. OBJET DU REGLEMENT

- a) le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement « Le Grand Jardin » à Aujargues, tel que le périmètre en est défini sur le plan topographique et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.
- b) Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.
- c) Les impératifs qu'il contient (par exemple, implantation des maisons à respecter, clôtures, portails, ton des façades, etc.) ont été fixés dans l'intérêt de tous afin d'éviter au maximum une gêne réciproque et dans le but de créer un ensemble harmonieux et agréable.

II. DÉSIGNATION ET DIVISION DU TERRAIN

- a) Le terrain concerné par le lotissement est situé à Aujargues, son périmètre correspond essentiellement à la zone 2AU du Plan Local d'Urbanisme de la Commune. Elle fait l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à respecter.
- b) Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent tel qu'il est indiqué sur le tableau des surfaces annexé au présent règlement.

Les surfaces seront précisées après bornage des lots.

III. CHAMP D'APPLICATION

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune d'Aujargues.

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

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

IV. ADAPTATIONS MINEURES

COURRIER ARRIVÉ LE

14 JUIN 2023

MAIRIE D'AUJARGUES

Vu pour être
annexé à mon Arrêté,
en Date du
10 JUIL. 2023
L'Elu(e) à l'urbanism.

Des adaptations mineures sont possibles à certaines dispositions du règlement. Ce sont celles rendues nécessaires par la nature du sol, la forme des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

V. DÉPÔT DES PERMIS 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 les constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement approuvé et aux règles d'urbanisme en vigueur dans la commune.

Les clôtures et portails éventuels devront faire partie intégrante de la demande de permis de construire.

VI. MODIFICATION PARCELLAIRE

6.1 Modification des superficies :

Les superficies indiquées au plan parcellaire et au tableau visé en annexe, sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux. Les surfaces exactes seront calculées après implantation des lots.

6.2 Réunion de lots :

Le regroupement de lots, en vue de l'édification d'une seule construction, est autorisé sans qu'il ait lieu de modifier le présent règlement ou de demander un modificatif à l'arrêté de lotissement. La surface de plancher disponible et la surface imperméabilisée maximale seront alors la somme des superficies autorisées dans le tableau annexé pour chacun des lots réunis. Les zones constructibles, définies sur chacun des lots réunis et qui sont portées sur le plan de composition, subsistent, mais les zones de constructibilité restreinte liées à la limite séparative commune des lots réunis disparaissent pour permettre la réunion des zones constructibles initiales.

De plus, un seul accès non clos pour les lots réunis sera autorisé.

Enfin, il ne sera pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes.

Chapitre II – MODE D'UTILISATION DU SOL

I. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, excepté dans les conditions définies l'article 2AU2 du PLU de la zone 2AU ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;

- Les terrains de camping ou de caravanning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, exceptés ceux définis à l'article 2AU2 du PLU de la zone 2AU ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes au sol.

II. OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les espaces privatifs du lotissement sont destinés à recevoir des habitations individuelles qui pourront être utilisées à usage mixte : habitation, professionnel. Seuls pourront être autorisés les locaux professionnels non générateur de bruit ou nuisances (Exemples : bureaux, professions libérales).

Sont également autorisés : les piscines et leurs annexes, les clôtures.

III. ACCÈS

Tous les lots auront un accès direct sur la voie du lotissement. L'ensemble de la voie à créer est portée sur le plan de composition sur lequel apparaît l'espace collectif. Les accès aux lots devront se faire en tenant compte des équipements mis en place par le lotisseur (arbres, abris-compteurs, lampadaires, places de parking, etc.)

A l'exception des lots n°9, 10, 11, 12 et 13, le parking privatif non clos sera l'entrée unique des véhicules sur le lot.

IV. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau potable, d'alimentation électrique, de pluvial, ainsi que l'infrastructure du réseau téléphonique, seront réalisés par le lotisseur.

Les branchements seront également réalisés de manière à éviter la détérioration de la voie.

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



V. FORME CARACTÉRISTIQUE DES LOTS

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement est définie au plan de composition.

VI. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de la limite du lot sur la voie interne du lotissement.

VII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le plan de composition définit les zones d'implantation.

Lorsque que la construction ne jouxte pas la limite séparative, 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 ($d = h/2 \geq 3 \text{ m}$).

Cette règle ne s'applique pas aux piscines qui pourront être implantées à 1 mètre des limites séparatives.

VIII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A moins que les constructions ne jouxtent la limite séparative, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre deux constructions ou d'un corps de construction au point le plus proche d'une autre construction, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2$ avec un minimum de 4 m).

Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.

IX. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions au sens large (habitation, piscine, terrasse, abris de jardin, etc.) sera limitée et précisée dans le tableau de répartition des lots joint au présent règlement.

X. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à :

- 6 m à l'égout de la couverture, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse,
- 8 m au faîtage des toitures.

Soit un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) maximum.

Le dépassement de ces hauteurs maximales pourra être admis pour les annexes fonctionnelles notamment les cheminées, antennes, machineries d'ascenseur ou de monte-charge.

En limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 5 m au faîtage de la toiture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

XI. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Aspect général des constructions

Un Architecte coordonnateur a été choisi pour veiller à ce que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants du site et du paysage.

Ce dernier communiquera un avis favorable « tamponné » sur tous les documents d'urbanisme déposés par les pétitionnaires préalablement à l'instruction.

Les volumes et toitures :

Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.

Les paraboles, les climatiseurs, les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à la toiture et non être établis en superstructures sur les toitures.

Les toitures terrasses sont admises.

En cas de toiture pente, la pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminés en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins.

Les couvertures devront être réalisées en matériaux de type tuiles traditionnelles dites « tuiles rondes » ou similaires. L'agencement de ces toitures nouvelles respectera la logique d'organisation des toitures existantes. La pente des toitures devra être comprise entre 20% et 30%.

Les toits à une pente sont interdits, sauf pour les annexes. Elles doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale. L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une génoise.

Les percements :

Pour les ouvertures visibles depuis l'espace public, les baies doivent être à dominante verticale, de proportion rectangulaire dans le sens de la hauteur et plus hautes que larges (rapport 1 x 2 environ). Dans une façade, les pleins doivent dominer les vides. Une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade devra être respectée.

Les matériaux :

Les couvertures devront être réalisées en tuiles rondes ou similaires, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

Pour l'aspect détaillé des constructions, il convient de se référer au nuancier communal joint en annexe 2 au règlement du PLU opposable et applicable à toutes les constructions excepté les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (à titre d'exemple : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes).

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

XII. CLOTURES

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur :

Le long de la voie interne du lotissement, elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut en agglos de 0,80 m avec une finition en enduit taloché de couleur blanc cassé (G.20 de Parex ou similaire) surmonté d'un grillage en panneaux rigides de couleur gris foncé et doublées d'une haie vive (pas d'essence mono spécifique)
- soit d'un mur en pierres de 0,80 m surmonté d'un grillage en panneaux rigides de couleur gris foncé et doublées d'une haie vive (pas d'essence mono spécifique).

Ces clôtures ne pourront en aucun cas faire l'objet de brise-vues, brise-soleil, coupe vent...

En limite séparative et sur les autres limites, tout en respectant la transparence hydraulique, les clôtures pourront être constituées :

- soit d'un mur plein de 1,80m de haut maximum avec une finition en enduit taloché.
- soit d'un mur bahut en agglos de 0,80 m avec une finition en enduit taloché surmonté d'un grillage en panneaux rigides de couleur gris foncé d'une hauteur de 1m et doublées d'une haie vive (pas d'essence mono spécifique)
- soit d'un mur en pierres de 0,80 m surmonté d'un grillage en panneaux rigides de couleur gris foncé d'une hauteur de 1m et doublées d'une haie vive (pas d'essence mono spécifique)
- soit par un grillage en panneaux rigides de couleur gris foncé d'une hauteur de 1,80m doublées d'une haie vive (pas d'essence mono spécifique).

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel la rendent nécessaire, la construction d'un mur de soutènement est autorisée.

De plus, en limite avec la zone agricole, les clôtures, si elles existent, elles devront être doublées d'une haie vive.

Les compteurs devront être intégrés dans le corps de la construction ou de la clôture.

Chapitre III – STATIONNEMENT – PLANTATIONS

I. OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Le lotisseur réalisera pour chaque lot une place privative non close ouverte qui constituera l'entrée unique des véhicules sur la parcelle, à l'exception des lots n°9, 10, 11, 12 et 13.

Si un portail est prévu, il devra être mis en place par l'acquéreur du lot en fond de cet aménagement. Ces emplacements de stationnement privatif défini sur le plan de composition par le lotisseur devront rester non clos et permettront de ne pas encombrer la voie.

Il sera également aménagé par le lotisseur des places de stationnement « visiteurs » conformément au plan de voirie.

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1 m² par logement et /ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert

II. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan d'aménagement paysager est présenté en pièce PA 8-7. La note de présentation et le programme des travaux complètent le descriptif du traitement des espaces communs.

III. POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher à bâtir sera répartie entre les différents lots au moment des ventes conformément au tableau de répartition des lots ci-dessous.

IV. MODIFICATIONS

Le présent règlement pourra être modifié par les propriétaires, selon les conditions de l'article L 442.10 du code de l'urbanisme.



Tableau de répartition des Lots

Lot	Surfaces en m2	SDP en m2	Emprise au sol en m2*	Nombre de logement	Imperméabilité maxi en m2 (≤95% du lot)
1	438	219	210	1	219
2	420	210	210	1	210
3	412	206	200	1	206
4	414	207	200	1	207
5	416	208	200	1	208
6	430	215	210	1	215
7	418	209	200	1	209
8	409	205	200	1	205
9	211	150	150	1	160
10	167	150	150	1	150
11	168	150	150	1	150
12	210	150	150	1	160
13	1521	1400	1400	10	1400
14	453	227	220	1	227
15	415	208	200	1	208
16	408	204	200	1	204
17	416	208	200	1	208
18	414	207	200	1	207
19	483	242	220	1	242
20	464	232	220	1	232
21	453	227	220	1	227
22	472	236	230	1	236
23	453	227	220	1	227
24	392	200	200	1	200
25	391	200	200	1	200
26	466	233	230	1	233
27	475	238	230	1	238
28	443	222	220	1	222
29	442	221	220	1	221
30	442	221	220	1	221
31	427	214	210	1	214
32	492	246	240	1	246
33	487	244	240	1	244
34	457	229	220	1	229
35	347	200	200	1	200
36	386	200	200	1	200
TOTAL	15712	8760	8590	45	8780

* L'emprise au sol, conformément au PLU (article ZA9) ne doit pas dépasser 40% du terrain d'assiette total (25980*0,40=10392)

NOTA : les surfaces des lots sont données à titre approximatif.

Elles ne seront définitives qu'après le bornage de chaque lot par le Géomètre expert.