

**LOTISSEMENT
« LE PATIO »**

**Lotissement de 2 Lots
A REDESSAN (30)**

**Demande de Permis d'Aménager
PA10 – Règlement**



**Juillet 2022
Dossier réf : 2022-193**

I. SOMMAIRE

I. SOMMAIRE	2
II. PRÉAMBULE	3
Portée du règlement :	3
Adhésion aux présentes :	3
Demande de Permis de construire :	3
III. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Objet et opposabilité du règlement :	3
Désignation de la propriété lotie :	3
Parti de division adopté :	3
Gestion des déchets :	4
IV. REGLES D'URBANISME	4
1) Occupation et d'utilisation du sol interdites :	4
2) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :	4
3) Accès :	4
4) Desserte par les réseaux :	4
5) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :	5
6) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :	5
7) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : 6	
8) Emprise au sol des constructions :	6
9) Hauteur maximale des constructions :	6
10) Aspect extérieur :	7
11) Stationnement des véhicules :	8
12) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :	8
13) Performances énergétiques et environnementales	8
V. ANNEXE : superficie des lots et constructibilité :	9

II. PRÉAMBULE

Portée du règlement :

Le présent règlement s'applique au périmètre du Lotissement « *LE PATIO* ».
Il est important pour l'acquéreur de respecter l'ensemble de ces règles pour l'élaboration de son projet.

Adhésion aux présentes :

La signature des actes comporte l'adhésion aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

Demande de Permis de construire :

Les demandes de permis de construire seront obligatoirement accompagnées de la description tant sur la forme que dans le traitement, et le revêtement :

- du parking privatif non clos ;
- des clôtures ;
- des piscines et autres constructions annexes.

III. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Objet et opposabilité du règlement :

Ce règlement, devant être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot par voie de reproduction intégrale, comprend :

- Des prescriptions et dispositions particulières et obligatoires auxquelles il ne peut être dérogé.

Désignation de la propriété lotie :

Le présent règlement s'applique à un lotissement situé sur la commune de REDESSAN, Département du Gard.

L'assiette foncière du terrain est cadastrée comme suit :

Section AD

Parcelle : 499p

Superficie apparente : 619 m²

Contenance cadastrale : 619 m²

La superficie réelle du terrain loti résultera d'un bornage effectué par un Géomètre Expert.

Parti de division adopté :

Afin d'obtenir une homogénéité urbaine, l'opération est prévue d'être réalisée en une tranche, elle est composée d'un maximum de 2 lots constructibles comme définis sur le plan de composition d'ensemble du projet (PA4).

La surface indicative de chaque lot est reportée sur le plan de composition du projet et en annexe à ce règlement.

L'assiette de l'opération représente une superficie totale de 619 m².

Gestion des déchets :

Le ramassage des ordures ménagères sera fait au niveau de l'aire de présentation des conteneurs située à la sortie de l'opération.

Les usagers devront amener leurs bacs depuis leur lot jusqu'à cette aire de présentation, pour les jours et heures de collecte, et les rentrer ensuite chez eux après la collecte (les bacs ne doivent pas rester en permanence dans l'aire de présentation).

Cette aire est dimensionnée pour recevoir seulement 3 bacs, donc un seul flux à la fois (ordures ménagères, recyclage)

L'entretien de cet espace sera assuré par les colotis de l'opération.

De plus, chaque acquéreur devra prévoir dans sa demande de permis de construire, un espace dédié pour le compostage individuel.

IV. REGLES D'URBANISME

1) Occupation et d'utilisation du sol interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles citées dans l'article 2.

2) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes ;
- Les piscines sur des terrains supportant des habitations ;

3) Accès :

L'accès de chaque lot figure sur les plans du lotissement, et ne pourra être déplacé ni modifié.

Cet espace devra rester non clos, et accessible à tout moment depuis le chemin d'accès du lotissement.

Il pourra accueillir jusqu'à deux véhicules.

4) Desserte par les réseaux :

1. Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable installé au droit de la parcelle.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau installé au droit de la parcelle.

3. Eaux pluviales :

Pour les besoins de l'opération des noues de rétentions ont été aménagées dans les lots, celles-ci doivent obligatoirement être entretenues et conservées en bon état de fonctionnement et avec un volume identique.

Celles-ci pourront être déplacées dans les lots lors de la demande du permis de construire uniquement si le volume est conservé.

Chaque acquéreur devra compenser ses aménagements (habitation, garage), à raison de 100 litres par mètres carrés imperméabilisés par la mise en place d'un dispositif de rétention (rétention en toiture terrasse, agrandissement de la noue, etc.).

4. Electricité – téléphone et télécommunications :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être établis en souterrain. Si une impossibilité technique apparaît, elle devra faire l'objet d'une étude pour rechercher la solution la plus discrète possible.

5. Sécurité incendie :

La défense incendie de l'opération est assurée par le poteau incendie mis en place dans le cadre des travaux du lotissement au niveau de l'entrée de l'opération (Chemin du Mas Barbut).

5) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction doit être implantée dans la zone constructible définie sur le "PA4 - Plan de composition", joint à ce règlement.

Il est notamment prévu qu'aucune construction ne peut être édifiée à moins de quatre mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie, sans empiéter sur les parkings privatifs non clos.

Cette distance pourra être réduite à une distance minimale de 1 mètre de l'emprise des voies publiques existantes ou projetées.

Il est exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

6) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en respectant les alignements et les marges de recul figurées au plan de composition du lotissement (plan PA 4).

Il est notamment prévu que les constructions devront être édifiées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, hors annexes, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Un vecteur d'implantation, imposant l'implantation de l'habitation en limite est indiqué pour chaque lot sur le plan de composition (PA 4). Celui-ci sera obligatoirement respecté.

Les annexes pourront être implantées :

- Soit en limite séparative pour des constructions annexes telles que garage, abris de jardin, abris techniques, celliers, etc., sous réserve que leur hauteur, au droit de la limite, ne dépasse pas 3,5 mètres ; que leur superficie ne dépasse pas 30 m²; et que leur longueur en limite n'excède pas 6 mètres ;
- Soit à une distance minimale de 3 mètres.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

7) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions nouvelles non contigües, hors annexes, 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 du bâtiment le plus élevé, mesurée de l'égout des toitures au sol naturel.

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.

Les annexes non contigües devront être édifiées à une distance minimale de 3 mètres les unes des autres.

Les piscines pourront être implantées sans respecter cette distance.

8) Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface du lot.

Les bassins des piscines ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, jusqu'à 32 m². Au-delà, ils sont comptabilisés dans l'emprise au sol.

9) Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale de toute construction mesurée depuis le terrain naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage, soit un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1).

La commune de Redessan a un Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Il a été approuvé le 4 avril 2021 et classe l'emprise du projet en zone d'aléa résiduel.

En zone R-U les nouveaux planchers habitables doivent être calés à la cote TN+30cm.
« La création ou l'extension des locaux de logement existants est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30cm »

En zone inondable, les hauteurs pourront être majorées de la cote du niveau de plancher qui y est exigée.

10) Aspect extérieur :

Pour les constructions neuves et les extensions, y compris les annexes, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité, utilisant des matériaux contemporains participant à l'économie d'énergie, dans le cadre du développement durable.

Les annexes doivent être traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent.

Murs et parements :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

La couleur des façades et des murs de clôture doit se situer dans la palette des teintes naturelles des pierres, terres ou sables que l'on trouve sur les sols environnants. L'emploi de la couleur blanche, des teintes brillantes ou réfléchissantes est interdit.

Lorsque les enduits sont utilisés, ceux-ci doivent avoir une granulométrie fine (aspect taloche grésé ou gratté). Les finitions d'aspect plastifié ou brut de projection sont interdites.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Couvertures :

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35%, sauf pour les constructions de faible volume qui pourront admettre une pente comprise entre 20 et 35%. Les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume. Les toitures seront recouvertes de tuiles canal de terre cuite ou similaires de teinte ocre nuancée. Les couvertures mouchetées ou rouges sont interdites. Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que les terrasses se situent en recul par rapport à la façade sur rue, que les rives et bords de toiture soient conservés ou créés, et que leur surface soit limitée à 30% de la toiture. L'emploi de matériaux contemporains est autorisé.

Les toitures pourront être couvertes de toits plats, éventuellement accessibles mais non circulables.

Ouvertures :

Les grilles de défense des baies doivent être métalliques, simples et verticales de préférence, elles devront être obligatoirement dans l'ébrasement des fenêtres, sans dépasser sur la voie publique.

Clôtures :

Les matériaux et formes des clôtures doivent entrer en harmonie avec celles des parcelles voisines et le paysage environnant.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres sans que la partie bâtie en dur n'excède 1,80 mètre.

Les clôtures en grillage qui bordent l'espace public ou sont visibles depuis celui-ci doivent être accompagnées de végétation.

Les murs de clôtures seront impérativement enduits ou en pierres apparentes naturelles.

Les clôtures doivent respecter une transparence hydraulique, elles seront composées :

- Soit de grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur ou égal à 5 cm
- Soit de murs bahuts (assortis ou non de grillage) ou murs pleins munis de barbacanes espacées au plus tous les 2 mètres, avec une section minimale de 0,10 m².

11) Stationnement des véhicules :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé deux places de stationnement par logement, avec au minimum une place non close.

Il doit être réalisé au moins un emplacement de parking non clos. Les garages et les portails seront réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Ils devront s'ouvrir sur le domaine privé et non pas sur la voie d'accès. En outre, le portail de propriété devra être disposé à au moins 5 mètres de la limite de la voie publique afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.

12) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

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

Les espaces libres conservés en pleine terre non imperméabilisés, doivent représenter au minimum 30% de la superficie du lot.

Pour toute nouvelle plantation, il est proscrié d'utiliser les espèces végétales identifiées comme envahissantes ou allergènes (voir annexe 5.10 du PLU de la commune de Redessan).

13) Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Il est recommandé de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture, etc.

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions ou, à défaut, en légère surélévation.

V. ANNEXE : superficie des lots et constructibilité :

Tableau récapitulatif des surfaces autorisées et attribuées pour contrôle réglementaire.

N°	Superficie du Lot (m ²)	Surface de plancher autorisée (m ²)	Nombre de logement autorisé par lot
1	459	250	1
2	460	250	1
Total	919	500	2

Surface réglementaire à attribuer :

- Surface de plancher = 500 m² de plancher maximum à répartir

