

COURRIER ARRIVE LE

19 JUIN 2015

MAIRIE DE LANGLADE

**PA10**

**Département du Gard  
Commune de Langlade  
Lotissement "La Maison Bleue"**

**REGLEMENT**

Vu pour être annexé  
à l'Arrêté en date de ce jour le :

11 SEP. 2015

Le Maire,

Gaëtan PREVOTEAU



Dressé par :

**Mr Philippe VACHER**

**Géomètre Expert D.P.L.G.**

Route d' Alès - VILLEVIEILLE

30250 SOMMIERES

Tel: 04 66 80 05 37

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to be 'Gaëtan PrevotEAU', written over the printed name.

**COURRIER ARRIVE LE**

**19 JUIN 2015**

**MAIRIE DE LANGLADE**

## **SOMMAIRE**

### **CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

- Article 1 Objet du règlement
- Article 2.01 Désignation et division du terrain
- Article 2.02 Champ d'application
- Article 2.03 Adaptations mineures
- Article 2.04 Dépôt des permis de construire

### **CHAPITRE II - MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL**

- Article 3.01 Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit
- Article 3.02 Mode d'utilisation des terrains
- Article 3.03 Accès et voirie
- Article 3.04 Desserte par réseaux
- Article 3.05 Forme et caractéristiques des lots
- Article 3.06 Implantation des constructions par rapport aux voies
- Article 3.07 Distance par rapport aux limites propriétés voisines
- Article 3.08 Distances des constructions à l'intérieur lotissement
- Article 3.09 Hauteur des constructions
- Article 3.10 Emprise au sol
- Article 3.11 Aspect des constructions
- Article 3.12 Clôtures
- Article 3.13 Végétation - Plantation - Stationnement -Terrassement
- Article 3.14 Possibilités maximum d'occupation du sol -c.o.s
- Article 3.16 Modifications
- Article 3.17 Servitudes

Vu pour être annexé  
à l'Arrêté en date de ce jour le :

**11 SEP. 2015**

**Le Maire,  
Gaëtan PREVOTEAU**



COURRIER ARRIVE LE

19 JUIN 2015

MAIRIE DE LANGLADE

## Chapitre I - DISPOSITIONS GENERALES

### 1 - Objet du règlement

- a) le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement "**La Maison Bleue**" situé sur la commune de Langlade, 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...) ont été fixés dans l'intérêt de tous afin d'éviter au maximum gêne réciproque et dans le but de créer un ensemble harmonieux et agréable.

#### 2.01 - Désignation et division du terrain

le terrain concerné par le lotissement est situé à Langlade, au lieu-dit "Moulin à Vent". Il est cadastré Section A numéros 771, 772 (p), 774, 2520.  
Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent tels qu'il est indiqué sur le tableau des surfaces annexé au présent règlement.

Les surfaces seront précisées après bornage des lots.

#### 2.02 - Champ d'application

**Les règles du POS de la commune s'appliquent en premier lieux. Les futures constructions devront les respecter. Elles sont complétées par celles édictées dans le présent règlement.**

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

Il est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement "La Maison Bleue".

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

#### 2.03 - Adaptations mineures

Les règles et les servitudes définies par le dossier ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

#### 2.04 - 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

Gaétan PREVOTEAU

Le Maire,

à l'Arrêté en date de ce jour le :

Vu pour être annexé

19 SEP 2015



19 JUIN 2015

## MAIRIE DE LANGLADE

dossier de lotissement approuvé et aux règles d'urbanisme en vigueur dans la commune. Le permis de construire peut être sollicité mais ne peut être accordé avant que soit délivré le certificat administratif prévu au code de l'urbanisme qui autorise les ventes et la délivrance des permis de construire individuels.

Les clôtures devront faire partie intégrante du permis de construire.

Les demandes de permis de construire devront indiquer l'adresse exacte de la parcelle (nom de rue et numéro dans la rue). Cette adresse est délivrée par la Mairie.

## Chapitre II - MODE D'UTILISATION DU SOL

### 3.01 - Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

#### Sont interdits :

Les constructions ou installations qui, par leur nature, 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, au site, au paysage, c'est-à-dire notamment :

- Les constructions destinés à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées.
- Les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors usage.
- Les constructions à usage artisanal
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de carrières.
- L'édification ou l'exploitation sur le lotissement de tout établissement à usage autre que l'habitation, 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 caractère précaire : poulaillers, clapiers, étables ou porcheries,
- L'implantation de maisons mobiles (constructions sans fondations),
- L'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux,
- La création de dépôts d'ordures ménagères ou autres décharges,
- Les établissements soumis à autorisation ou déclaration,
- Les affiches et panneaux publicitaires

Nonobstant les dispositions des articles précédents, sont autorisés les dépôts de carburants liés aux chaufferies des habitations.

### 3.02 - Mode d'utilisation des terrains

Les espaces privatifs du lotissement sont destinés à recevoir des habitations individuelles qui pourront être utilisées à usage mixte, habitation/profession libérale. Seuls pourront être autorisés les locaux professionnels non générateurs de bruit ou nuisances.

Un seul logement par lot sera autorisé. Aucune subdivision de lot ne sera acceptée.

Les espaces et les équipements communs (la voie, les réseaux, les espaces libres, etc) seront repris dès l'achèvement des travaux par la commune. Il n'y a donc pas lieu de constituer une Association Syndicale.

Vu pour être annexé  
à l'Arrêté en date de ce jour le :

11 SEP. 2015

Le Maire,  
Gaëtan PREVOTEAU



19 JUIN 2015

MAIRIE DE LANGLADE

**3.03 - Accès et voirie**

Tous les lots auront un accès direct et unique sur la voie du lotissement, à l'exception des lots 6, 7 et 8 qui auront leur sortie sur le chemin de Vigne Croze. L'ensemble de la voirie à créer est porté 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...).

Les portes et portails ouvriront sur la voie créée dans le lotissement. Ils seront positionnés en retrait de 5.00m par rapport à la limite de propriété (parking privatif non clôturé pour deux véhicules minimum).

Chaque acquéreur de lot devra donc réaliser un espace non clos côté voirie de 5.00m par 5.00m destiné au stationnement des véhicules et à l'accès au lot (portail en retrait).

L'emprise des plates-formes aura une largeur variable.

Les acquéreurs de lots seront tenus de faire remise de tous leurs droits à la commune à première réquisition et sans qu'aucun des acquéreurs ait le droit de s'y opposer.

**3.04 - Desserte par les réseaux**

Les réseaux d'assainissement, d'eaux usées, d'adduction d'eau, d'alimentation électrique, d'éclairage, ainsi que l'infrastructure du réseau téléphonique, seront réalisés par le lotisseur. Ils seront réalisés en souterrain.

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

Les acquéreurs ne devront se brancher aux réseaux qu'en utilisant ces branchements (coffret, siphon, chambre, etc.). Le plancher habitable des constructions projetées devra tenir compte de la position altimétrique du regard individuel de raccordement des évacuations d'eaux usées.

Chaque propriétaire devra faire son affaire des eaux pluviales de surface ou recueillies par les toitures ou terrasses. Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.

Il est obligatoire de mettre en place un dispositif de récolte des eaux pluviales tombant sur les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses...) réalisées par l'acquéreur du lot d'un volume total de 20m<sup>3</sup> (voir tableau des surfaces). Ce volume est calculé sur la base d'un volume correspondant à 100 litres par mètre carré imperméabilisé. Il est estimé une imperméabilisation des lots correspondant à la surface de plancher maximum possible sur le lot. Le petit morceau de voirie créé ne constitue pas une nouvelle imperméabilisation mais est équivalente à l'imperméabilisation déjà existante sur le terrain (terrains de sports) qui seront détruits.

Cette eau pluviale retenue pourra servir à l'arrosage du jardin. Ce dispositif qui peut être constitué par la mise en place d'une cuve ou poche plastique dans le vide sanitaire et/ou d'une dépression dans le terrain, participera à la rétention des eaux pluviales du lotissement. Ce dispositif devra être intégré au volume et à l'architecture de la construction s'il est visible depuis les espaces publics.

Le collecteur des eaux de toitures ne devra pas se déverser directement sur la voirie mais devra transiter par le système de rétention.

Vu pour être annexé  
à l'Arrêté en date de ce jour le :

11 SEP. 2015  
Le Maire,  
Gaëtan PREVOTEAU



19 JUIN 2015

MAYRIE DE LANGLADE

La sur-verse et le débit de fuite du dispositif seront conduits vers la voirie commune et ces eaux seront reprises par les dispositifs existants ou mis en place pour la récolte des eaux pluviales sur ces voiries.

### 3.05 - Forme et caractéristiques des lots

Le nombre des lots réservés à la construction est précisé sur le plan de composition du lotissement.

### 3.06 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles représentées sur le plan de composition.

Pour être conformes aux règles du POS elles devront de plus être implantées à une distance de :

- 4.00 mètres par rapport à l'emprise des voies sans pouvoir être inférieures à 8 mètres de l'axe de ces voies.

Ces dispositifs ne s'appliquent pas à la voie créée du lotissement puisqu'elle ne constitue pas une liaison d'intérêt général.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions.

En bordure de la voie du lotissement et du chemin de Vigne Croze, à l'exclusion de la Route Départementale, l'implantation d'une construction annexe pourra être autorisée à la limite de l'emprise actuelle ou projetée de la voie, sous réserve qu'elle présente une façade sur voie inférieure à 6.00 mètres, que la hauteur soit inférieure à 2.50 mètres et qu'elle jouxte une limite séparative.

L'implantation des constructions en limite séparative pourra être interdite lorsqu'il s'agit de préserver un écoulement naturel ou un ouvrage d'évacuation des eaux pluviales.

### 3.07 - Distance par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative 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 4 mètres ( $H/2$  – minimum 4 mètres).

Toutefois l'implantation en limite séparative est admise dans les conditions suivantes :

- pour les constructions et parties de bâtiment n'exédant pas 3.50m de hauteur totale

### 3.08 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës, situées sur une même unité foncière, doivent être implantées de telle manière que la marge de retrait en tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez de chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 3.5 mètre de hauteur totale.

Gaëtan PREVOTEAU

Le Maire, 11 SEP. 2015



Vu pour être annexé  
à l'Arrêté en date de ce jour le :

19 JUIN 2015

MAIRIE DE LANGLADE

Vu pour être annexé  
à l'Arrêté en date de ce jour le :

11 SEP. 2015

Le Maire,  
Gaëtan PREVOTEAU



### 3.09 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 9 mètres au faîtage de la toiture (soit un rez de chaussée avec un étage) .

### 3.10 - Emprise au sol

Non réglementée.

### 3.11 - Aspect extérieur des constructions

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R II 1-21 de Code de l'Urbanisme).

Les constructions annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

#### Les toitures:

Si la toiture n'est pas plate, les couvertures seront réalisées obligatoirement en tuiles de terre cuite type « canal » (ou à défaut de type « romane ») de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges.

D'une manière générale le pourcentage des pentes de toiture sera compris entre 25 et 32 %.

Les toitures à une pente ne sont admises que si elles s'intègrent dans le site concerné par la construction, par exemple pour une construction de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les groupes de climatisation et les capteurs solaires doivent être intégrés dans le volume de la construction et non être établis en superstructures sur le bâtiment. Ils ne devront pas être visibles des espaces communs et des voiries.

#### Les couleurs et les matériaux:

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement suivant le nuancier de la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti devra être recherchée.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

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

La mise en place éventuelle de panneaux solaires devra être précisée sur le plan de masse, façades et les coupes du permis de construire. Leur intégration sera optimisée par :

- leur incorporation sur une terrasse prévue à cet effet.

19 JUIN 2015

## MAIRIE DE LANGLADE

- La création d'un dispositif adapté dans le rampant de toiture.
- Leur implantation éventuelle en façade à condition que les panneaux fassent partie intégrante de la conception de ladite façade.
- Dans les cas où ils seraient intégrés en toitures, leur surépaisseur ne pourra excéder 20 cm.

### 3.12 - Clôtures

Le schéma des clôtures sur rue doit être déposé en même temps que le permis de construire de l'habitation et devra faire partie intégrante de celui-ci.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1.80 m. de hauteur.

- En bordure du domaine public,

\* En bordure de la route Départementale :

Une haie sur 1.00m de large le long des lots 1, 2, 4 et 8 et à l'intérieur de ces lots sera mise en place par le lotisseur. Un bardage ou panneau rigide de 1.80m de hauteur sera positionnée côté lot. L'acquéreur aura la possibilité de remplacer ce panneau par un mur de 1.00m enduit sur ses deux faces surmonté d'un grillage ou d'un barraudage, soit d'un grillage doublé d'une haie vive, la hauteur totale de l'ensemble n'excédant pas 2.00m. La couleur de l'enduit sera choisie en accord avec les exigences de la commune.

\* Le long de la voie du lotissement et du chemin de Vigne Croze:

Elles seront constituées d'un mur bahuts (en pierre ou enduites sur les 2 faces d'une couleur choisie en accord avec les exigences de la commune) d'une hauteur de 1.00 m surmonté d'un barraudage sans fioriture ou d'un grillage, le tout d'une hauteur totale de 2.00m maximum. Le PVC est interdit. La couleur de l'enduit sera choisie en accord avec les exigences de la commune.

- En limites séparatives elles seront constituées par un grillage à claire voie de couleur verte d'une hauteur maximale de 2.00m doublé d'une haie vive. Toutefois, lorsque la dénivelée entre deux fonds voisins, au niveau de la limite séparative est supérieure à 1.00m, la clôture édifiée sur le fond dominant sera constituée comme en façade sur rue.

Dans tous les cas, la clôture devra assurer une transparence hydraulique sauf pour les lots nécessitant un mur de soutènement.

### 3.13 - Végétation - Plantation - stationnement - Terrassement

- a) Les espaces libres seront aménagés par le lotisseur.
- b) Les parcelles devront être plantées d'au moins trois arbres de haute tige.
- c) Les arbres de haute tige devront être plantés à 2 m minimum des limites séparatives.

Vu pour être annexé  
à l'Arrêté en date de ce jour le :

Le Maire,  
Gaëtan PREVOTEAU

11 SEP. 2015





19 JUN 2015

## MAIRIE DE LANGLADE

d) Les essences d'arbres ou d'arbustes, situées sur l'espace privé, devront être choisies parmi les essences locales de type méditerranéenne.

e) Les haies taillées monospécifiques sont à proscrire, les haies libres d'essences variées (taillées au minimum, simplement pour la bonne croissance des végétaux) sont vivement recommandées.

Stationnement des véhicules :

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

### **Il est exigé :**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement ouvertes sur la voirie et une place de stationnement au moins à l'intérieur du lot.

Une place de stationnement supplémentaire au moins égale à la surface de plancher pour les activités (professions libérales).

### **3.14 - Possibilités maximum d'occupation au sol - COS**

La surface de planchers à bâtir sera répartie entre les différents lots au moment des ventes conformément au tableau ci-annexé. Le COS de la zone est fixé par le POS de la commune à 0.30 dans le secteur UC qui concerne l'opération.

### **3.17 – Servitudes - Obligations**

- \* Les propriétaires des parcelles devront accepter l'éventuelle apposition sur leur mur de clôture par la commune d'Langlade de plaques indiquant leur numéro de rue et le nom de la rue.
- \* Le lot 4 sera grevé d'une servitude de passage pour les réseaux de raccordement de la « maison bleue » qui reste la propriété de la commune.
- \* Les acquéreurs des lots devront mettre en place un dispositif de rétention individuel des eaux pluviales.
- \* Une caution de 2000 € sera demandée aux propriétaires pour réalisation des clôtures et réparations en cas de dégradations.
- \* Le lot 8 devra conserver sur son mur de clôture un panneau indiquant le nom du lotissement.

Vu pour être annexé  
à l'Arrêté en date de ce jour le :

11 SEP. 2015

Le Maire,  
Gaëtan PREVOTEAU



COURRIER ARRIVE LE

Département du Gard  
Commune de Langlade

19 JUIN 2015

Lotissement "La Maison Bleue"

MAIRIE DE LANGLADE

ANNEXE AU REGLEMENT

**Tableau des surfaces**

N° du lot	(*)Surface (m2)	S.plancher	(**)Rétention individuelle (m3)
1	701	200	20
2	701	200	20
3	701	200	20
4	728	200	20
5	701	200	20
6	701	200	20
7	701	200	20
8	701	200	20
Total surfaces lots	5635	1600	160
Voirie Espaces communs	520		

Surface totale lotie (m2)                      6155                      0

\* : Les superficies indiquées sont approximatives: elles seront définitives après bornage des lots

\*\* : La rétention individuelle demandée pourra être réduite en fonction de la superficie réellement imperméabilisée sur le lot

Vu pour être annexé  
à l'Arrêté en date de ce jour le :

11 SEP. 2015

Le Maire,  
Gaëtan PREVOTEAU

