

## **DOSSIER COMPLET**

### **LE CLOS DE FAVEYROL Verfeuil (30630)**

#### **PRESENTATION**

Situé à 1km du village de Verfeuil, à 7km de Goudargues (vallée de la Cèze) et à 17km de Bagnols-sur-Cèze

La position est dominante, l'environnement exceptionnel et boisé, certains terrains sont implantés dans le bois (avec la possibilité d'acquérir des m<sup>2</sup> inconstructibles du bois)

Composé de 11 parcelles de 1000m<sup>2</sup> à 1350m<sup>2</sup> positionnées sans vis à vis et disposant chacune d'une SHON de 170m<sup>2</sup>, elles sont en libre choix de constructeur

L'aménagement est de qualité avec une voirie de plus de 5 mètres, un trottoir, des bornes lumineuses, un assainissement pluvial et une viabilité positionnée à l'entrée de chaque parcelle

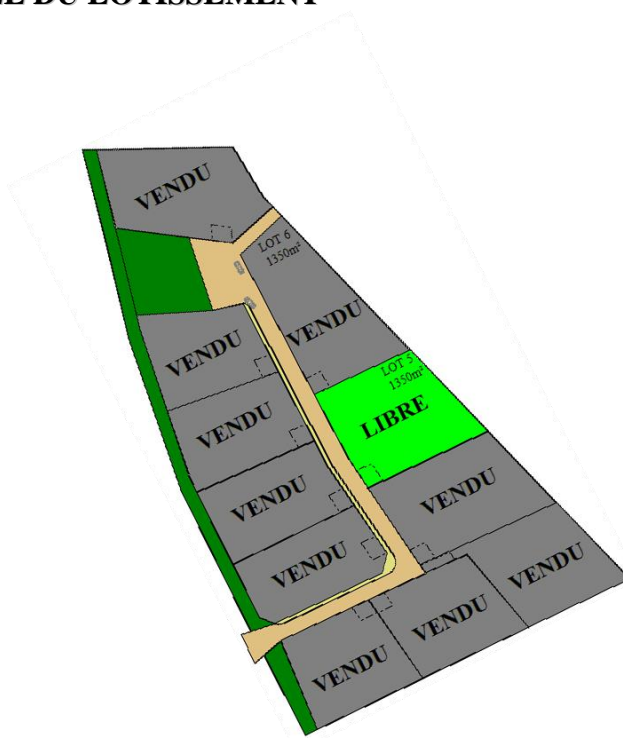
#### ***Atouts géographiques***

- 5 minutes de la rivière « La Cèze »
- 1 heure de la mer
- 1 heure ¼ d'une station de ski
- Situé en très basse montage

#### ***Loisirs de proximité***

- Baignade
- Pêche
- Bateau
- Randonnée pédestre
- Vélo / VTT
- Promenade à cheval
- Tennis
- Etc.

## PLAN D'ENSEMBLE DU LOTISSEMENT



## GRILLE DES PRIX

N° LOT	SURFACE	SHON	PRIX TTC	ETAT
1	1063 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>		pass vendu
2	1043 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>		vendu
3	1294 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>		pass vendu
4	1280 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>		pass vendu
5	1350 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	99 500 €	disponible
6	1350 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>		vendu
7	1295 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>		pass vendu
8	1011 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>		pass vendu
9	1000 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>		vendu
10	1000 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>		vendu
11	1000 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>		vendu

**37, boulevard de l'Ancien Marché – 13870 Rognonas**  
**04 90 92 57 41 – [www.sud-invest.fr](http://www.sud-invest.fr)**

**PHOTO DU LOT N°3**



**PHOTO DU LOT N°4**



**37, boulevard de l'Ancien Marché – 13870 Rognonas  
04 90 92 57 41 – [www.sud-invest.fr](http://www.sud-invest.fr)**

**PHOTO DU LOT N°6**



**PHOTOS DU LOT N°7**



**37, boulevard de l'Ancien Marché – 13870 Rognonas  
04 90 92 57 41 – [www.sud-invest.fr](http://www.sud-invest.fr)**

**PHOTO DES LOTS N°8 à N°10**



**PHOTO DE L'ENTREE (vue depuis l'intérieur du lotissement)**



**37, boulevard de l'Ancien Marché – 13870 Rognonas  
04 90 92 57 41 – [www.sud-invest.fr](http://www.sud-invest.fr)**

# **REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

### **1 – 1 - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à un lotissement situé dans la commune de VERFEUIL département du Gard, lieudit « Faveyrol ». L'ensemble des terrains représente une superficie de 14 236 m<sup>2</sup>.

### **1 – 2 - OBJET DU REGLEMENT**

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il complète le règlement d'urbanisme applicable à la commune ; il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

### **1 – 3 - MORCELLEMENT**

Le lotissement prend le nom de « LE CLOS DE FAVEYROL »  
Il est composé de 11 (onze) lots constructibles numérotés de 1 à 11 et d'un lot voirie et bassin.

La superficie lotie est répartie de la manière suivante :

-	Superficie des lots 1 à 11 .....	12 645 m <sup>2</sup>
-	Voirie et autre .....	<u>1 591 m<sup>2</sup></u>
	TOTAL .....	14 236 m <sup>2</sup>

## **TITRE II : OCCUPATION DES SOLS**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **2 – 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS**

Le lotissement est exclusivement réservé à l'usage d'habitation individuelle ou profession libérale, à leurs annexes et piscine.

Les installations techniques de service public (transformateur, poste de relèvement) nécessaires à la zone sont autorisées.

**37, boulevard de l'Ancien Marché – 13870 Rognonas**  
**04 90 92 57 41 – [www.sud-invest.fr](http://www.sud-invest.fr)**

## **2 – 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article ci-dessus sont interdites, et notamment dans l'ensemble de la zone :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions à usage industriel et agricole, soumis ou non au régime des installations classées incompatibles avec la vie urbaine,
- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, parc d'attractions, affouillements et exhaussements de sol, dépôts de véhicules de plus de 10 unités et garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisées pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciable à la vie urbaine,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés si la cause du sinistre est l'inondation.

## **SECTION II - CONDITION D'OCCUPATION DU SOL**

### **2 – 3 - ACCES ET VOIRIE**

Chaque propriétaire de lot devra respecter les conditions de desserte prévues au plan de voirie et au programme des travaux annexés.

### **2 – 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées en souterrain aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux (eau potable, EDF, téléphone).

L'assainissement des eaux usées se fera par un dispositif individuel conformément aux conditions fixées à l'article 2.5.

En ce qui concerne les eaux pluviales, chaque propriétaire devra absorber les eaux de ses parties imperméabilisées sur son propre lot.

Le lotissement réalisera à sa charge un bassin de rétention conformément à l'étude hydraulique.

**37, boulevard de l'Ancien Marché – 13870 Rognonas  
04 90 92 57 41 – [www.sud-invest.fr](http://www.sud-invest.fr)**

## **2 – 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans le lotissement, la superficie minimale est de 1000m<sup>2</sup> pour satisfaire aux exigences techniques en matières d'assainissement individuel.

## **2 – 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles figurées sur le plan réglementaire B2a :

- A l'intérieur du lotissement les constructions doivent être édifiées à 4 mètres au moins de l'emprise de la voirie.

## **2 – 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Dans le lotissement les constructions seront 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 soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $H/2 - \text{minimum } 3 \text{ mètres}$ ).
- L'implantation en limite séparative est toutefois admise pour les constructions à usage d'habitation individuelle et les constructions ne dépassant pas 3 mètres de hauteur totale.

## **2 – 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- sans objet

## **2 – 9 - EMPRISE AU SOL**

- Dans le lotissement un coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,30.

## **2 – 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Dans le lotissement la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 10 mètres.

**37, boulevard de l'Ancien Marché – 13870 Rognonas  
04 90 92 57 41 – [www.sud-invest.fr](http://www.sud-invest.fr)**

## **2 – 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Il est rappelé que toute autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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 111-21 du Code de l'Urbanisme).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaing, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, Fibrociment... les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.
- Dans le lotissement, les couvertures seront de préférence, réalisées en tuiles rondes ou ½ rondes de teinte claire. D'une manière générale les pentes de toiture seront comprises entre 25 et 35%.  
La couleur des enduits de finitions, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

### **Les Clôtures**

- Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,60 mètres de hauteur.
- Détails des clôtures : suivant plan annexé au permis d'aménager.
- Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

### **Les Façades**

- Composition des façades : l'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnement des façades. L'axe des baies principales sera aligné.
- Enduits : en général, pour les travaux de réhabilitation, les murs seront enduits. Seules les façades en pierre de taille ne seront pas enduites. L'enduit utilisé sera réalisé à base de chaux naturelle. Les enduits au ciment ou plastiques qui entraînent un blocage de l'humidité dans les murs sont à proscrire et leur purge systématique est souhaitable. La teinte et la finition de l'enduit devront respecter celles des enduits anciens, ou s'inspirer de la palette des teintes consultable en mairie. Les façades de teinte blanche sont interdites.
- Energie nouvelle – climatiseurs : les panneaux solaires et les climatiseurs doivent être intégré dans les constructions.

**37, boulevard de l'Ancien Marché – 13870 Rognonas  
04 90 92 57 41 – [www.sud-invest.fr](http://www.sud-invest.fr)**

## **2 – 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- Dans le lotissement 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.

## **2 – 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction devront être plantés, de préférence d'essences locales.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

### **2 – 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

- Le coefficient d'occupation est défini par le lotisseur dans l'annexe du règlement.

### **2 – 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non autorisé.

## **SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES**

### **2 – 16 - PERMIS DE CONSTRUIRE**

L'autorisation de lotissement ne confère pas le droit 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.

**37, boulevard de l'Ancien Marché – 13870 Rognonas  
04 90 92 57 41 – [www.sud-invest.fr](http://www.sud-invest.fr)**

## **2 – 17 - REVISION DU LOTISSEMENT**

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

Cette demande pourra être acceptée à condition qu'elle soit compatible avec le caractère du lotissement et les règles d'urbanisme en vigueur.

## **2 – 18 - SERVITUDES DIVERSES**

Dans le cas où une canalisation devrait être établie dans un lot, la servitude d'aqueduc serait accordée gratuitement, la canalisation étant posée dans les marges de reculement et/ou d'isolement.

Le lotisseur peut placer sur les parties communes des installations d'intérêt commun (candélabres, bornes, poteaux...).

Les acquéreurs doivent accorder, sans indemnité :

- L'apposition de toutes les inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun sur les clôtures ou les constructions.  
Les acquéreurs des lots doivent se brancher aux réseaux d'eau potable, d'électricité, de téléphone, en utilisant exclusivement les branchements amorcés ;
- La commune se réserve la possibilité d'utilisation des voies et réseaux divers sans indemnité et procédure préalable de mise à disposition pour quelques travaux que se soit.
- Personne ne pourra faire opposition à cette utilisation pour un motif quelconque.