

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en  
date du

16 DEC. 2021



PA 03007321 R 0002



URBA SUD CONCEPT  
195 Chemin Mas de Coulondres  
30670 Aigues-Vives

Tél: 04.66.35.73.90.

Département	Commune	N°dossier
GARD	CASTILLON DU GARD	210308

Adresse du terrain Chemin des Perrières

## LOTISSEMENT « LES CYSTES »

## DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

PA10a

REGLEMENT

Date: JUILLET 2021



**SELAS de Géomètres-Experts**

134, Rue de Font Caude  
34080 MONTPELLIER

Tél : 04.67.061.061 - Fax : 04.67.061.062  
e-mail : montpellier@dgema.fr

**Didier LALLEMENT**

Architecte DPLG - Urbaniste DRUP  
Ingénieur Géomètre EBO

2006 route d'ALEX - Domaine de PONDRES - 30250 VILLEVIEILLE  
Tél: 06 11 44 86 63 - E-Mail: didier.lallement@architectes.org  
Inscrit à l'Ordre des architectes  
N° Régional: 1983 - N° général: 44304

DRESSE PAR:	MODIFICATIONS:	DATE:	INDICE:	AUTEUR:
L.M.				
VERIFIE PAR:				
A.B.				
REFERENCES INFORMATIQUES:				
210308_PA_SIT.dwg				

# SOMMAIRE

PA 03007321 R 0002

ARTICLE 1.	ASSIETTE FONCIÈRE .....	3
ARTICLE 2.	MORCELLEMENT .....	3
ARTICLE 3.	OPPOSABILITÉ AU RÈGLEMENT .....	4
ARTICLE 4.	NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS .....	4
ARTICLE 4.1.	OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES .....	4
ARTICLE 5.	ACCÈS, VOIRIE ET RESEAUX .....	4
ARTICLE 6.	DIVISION DU SOL .....	4
ARTICLE 6.1.	DIVISION PARCELLAIRE .....	4
ARTICLE 6.2.	MODIFICATION PARCELLAIRE .....	4
ARTICLE 6.3.	SUBDIVISION DES LOTS .....	4
ARTICLE 6.4.	REGROUPEMENT DE LOTS .....	4
ARTICLE 7.	RÈGLES DE CONSTRUCTION .....	5

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en  
date du

16 DEC. 2021



## "LES CYSTES"

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en  
date du

16 DEC. 2021

\* Règlement \*



### ARTICLE 1. ASSIETTE FONCIÈRE

Le présent règlement s'applique à un lotissement situé sur la Commune de **CASTILLON DU GARD**, parcelles cadastrées section **C n°364(partie), 365 et 2763(partie)** pour une superficie de **11763 m<sup>2</sup>** en zone UD du P.L.U. de la commune de **CASTILLON DU GARD**.

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires lors de la passation des actes notariés correspondant au terrain loti.

### ARTICLE 2. MORCELLEMENT

Le lotissement prend le nom : « **LES CYSTES** »

L'opération a pour objet la création d'un lotissement de 12 lots individuels.

Il ne sera construit qu'un seul logement par lot individuel.

La superficie de chaque lot est donnée à titre indicatif dans le tableau de répartition annexé au présent règlement.

Les surfaces réelles ne seront définies qu'après bornage des lots sur le terrain et les lots seront vendus bornés en application de la **loi SRU**. Le plan du lot borné sera fourni à l'acquéreur et ce afin de lui permettre de déposer sa demande de permis de construire.

### **ARTICLE 3. OPPOSABILITÉ AU RÈGLEMENT**

PA 03007321 R 0002

Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé dans tous actes successifs de vente ou de location par voie de reproduction intégrale.

### **ARTICLE 4. NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article 4.1. Occupations ou utilisations du sol autorisées**

Toutes les constructions à usage d'habitation.

### **ARTICLE 5. ACCÈS, VOIRIE ET RESEAUX**

Chaque propriétaire de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots.

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur.

Les comptages eau potable et électricité devront rester accessibles aux divers services gestionnaires depuis le Domaine Public.

### **ARTICLE 6. DIVISION DU SOL**

#### **Article 6.1. Division parcellaire**

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement est définie par le plan de composition joint au dossier de permis d'aménager et par les articles 2 et 4 du présent règlement.

Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition ci-annexé qui indique :

- Le numéro de lot, la surface de chaque lot ainsi que la surface de plancher susceptible d'y être édifiée,

#### **Article 6.2. Modification parcellaire**

Les superficies indiquées dans le tableau des surfaces sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux. Toutefois le lotisseur s'engage à vendre les lots après bornage.

#### **Article 6.3. Subdivision des lots**

Toute subdivision de lot est interdite.

#### **Article 6.4. Regroupement de lots**

Le regroupement de deux ou plusieurs lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique, pourra être réalisé sans avoir recours à une modification du

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en  
date du

16 DEC. 2021



présent règlement. La surface disponible sera alors la somme des surfaces de plancher de chaque lot.

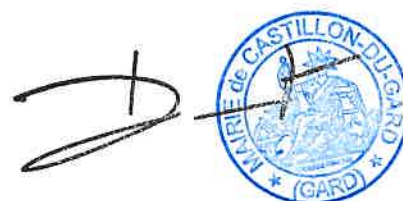
**ARTICLE 7. RÈGLES DE CONSTRUCTION**

PA 03007321 R 0002

Voir pièces PA10b – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES.

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en  
date du

**16 DEC. 2021**



Fait à Montpellier, le **29 Juillet 2021**

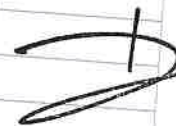
# TABLEAU DES SURFACES

PA 03007321 R 0002

Lots	Surfaces en m <sup>2</sup>	Surfaces Plancher en m <sup>2</sup>	Surfaces imperméabi- lisées maximum en m <sup>2</sup>
1	500	200	150
2	500	200	150
3	450	200	135
4	450	200	135
5	548	200	164
6	545	200	163
7	600	200	180
8	550	200	165
9	500	200	150
10	500	200	150
11	570	200	171
12	500	200	150
<b>Total</b>	<b>6 213</b>	<b>2 400</b>	<b>1 863</b>

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en  
date du

16 DEC. 2021







DEPARTEMENT DU GARD  
COMMUNE DE CASTILLON DU GARD



**LOTISSEMENT « Les Cystes »**

PERMIS D'AMENAGER

PA.10b -CAHIER DES PRESCRIPTIONS  
ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en  
date du

**16 DEC. 2021**

**Maîtrise d'Ouvrage :**

**URBA SUD CONCEPT**  
195 Quartier Coulondre  
30670 AIGUES-VIVES  
Tél : 06.66.35.79.90



**Maîtrise d'OEuvre :**

**dGEma - SELAS de Géomètres-Experts**  
134 Rue de Font Caude  
34080 MONTPELLIER  
Tél : 04.67.061.061



**Règlement établi par**

**Didier LALLEMENT**

Architecte DPLG - Urbaniste DIUP  
Ingénieur Géomètre ESGT

2008 route d'ALÈS - Domaine de PONDRES - 30250 VILLEVEILLE  
Tél : 06.11.44.86.63 - E-Mail : didier.lallement@architectes.org

**IOA** Inscrit à l'Ordre  
des architectes  
N° régional : 1083 - N° général : 44354

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en  
date du

16 DEC. 2021

## SOMMAIRE



<b>PROCEDURE DE SUIVI ET DE COORDINATION</b>	<b>2</b>
<i>DEPOT DE PERMIS DE CONSTRUIRE</i>	
<b>L'ESSENCE DU PROJET</b>	<b>4</b>
<i>S'INSERER DANS LE PAYSAGE</i>	
<b>PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES</b>	<b>5</b>
<i>VERS UNE IDENTITÉ MÉDITERRANÉENNE ET CONTEMPORAINE</i>	
<b>ARTICLE 1 occupations et utilisations du sol interdites</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 2 occupations et utilisations du sol admises sous condition</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 3 accès et voiries</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 4 desserte par les réseaux</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 5 caractéristiques des terrains</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 6 implantation par rapport aux voies privées et emprises publiques</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 7 implantation par rapport aux limites séparatives</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 8 implantation des constructions sur une même propriété</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 9 emprise au sol des constructions</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 10 hauteur maximale des constructions</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 11 aspect extérieur des constructions</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 12 stationnement</b>	<b>13</b>
<b>ARTICLE 13 espaces libres et plantations</b>	<b>13</b>
<b>ARTICLE 14 Possibilités maximales d'occupation des sols</b>	<b>14</b>
<b>ARTICLE 15 Performances énergétiques et environnementales</b>	<b>14</b>
<b>ARTICLE 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>	<b>14</b>
<b>LES ANNEXES</b>	<b>15</b>
<b>1 - PALETTE DES TEINTES</b>	<b>15</b>
<b>2 - PALETTE VÉGÉTALE</b>	<b>16</b>



# PROCEDURE DE SUIVI ET DE COORDINATION

PA 03007321 R 0002

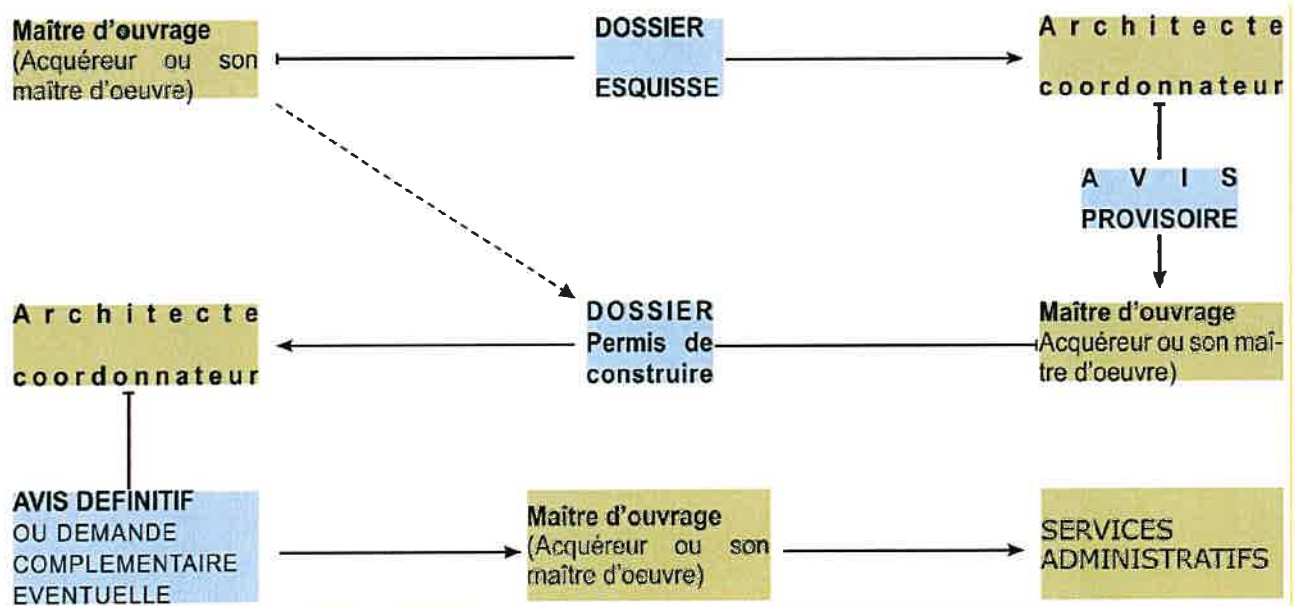
## DEPOT DE PERMIS DE CONSTRUIRE

L'architecte en chef, Didier LALLEMENT, désigné par l'aménageur, est chargé de coordonner les projets architecturaux et paysagers de l'ensemble du lotissement afin d'assurer une vision globale, esthétique et d'insertion paysagère du quartier dans son environnement naturel et social.

L'architecte en chef émettra un avis sur l'aspect architectural de chaque dossier de demande de permis de construire. Cet avis est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales et paysagères décrites dans le présent document.

Il peut émettre un avis défavorable et imposer des modifications au projet pour obtenir la cohérence avec les présentes prescriptions. Les acquéreurs s'engagent expressément à respecter les orientations et prescriptions, et à prendre en compte les demandes, propositions et suggestions que pourra, dans le cadre de sa mission de coordination, exprimer l'architecte coordonnateur.

L'avis émis est une pièce obligatoire et devra être joint au dossier de permis de construire.



Vu pour être annexé  
à mon arrêté en  
date du

16 DEC. 2021



## LA COMPOSITION DES DOSSIERS POUR AVIS

Ces dossiers seront constitués par les pièces à rendre pour obtenir l'avis de l'architecte coordonnateur. Ces éléments demandés viennent en complément du dossier exigé par l'administration pour l'instruction des dossiers de permis de construire.

Pour la phase **ESQUISSE (non obligatoire, mais recommandée)**:

- **Pièces écrites :**
  - Note architecturale exposant le concept / parti du projet.
  - Bilan des surfaces provisoires de plancher
- **Pièces graphiques :**
  - ☐ Plan de masse avec indications topographiques : 1/200° > précisant l'implantation des bâtiments (cotations entre le bâti et les limites séparatives) ainsi que les plantations (essences et taille)
  - ☐ Une ou plusieurs coupes de principe permettant de comprendre l'insertion du projet dans son terrain naturel et modifié, avec cotes et indications des matériaux et des couleurs : 1/100°
  - ☐ Plans des façades, avec implantations des éléments techniques (cheminées, antenne, climatiseur, chauffe-eau et panneaux solaires...) et indications des matériaux et des couleurs : 1/100°
  - ☐ Plan de toiture, avec cotes, altimétries et implantations des éléments techniques : 1/100°
  - ☐ Croquis, perspectives ou photos de maquettes pour une visualisation en 3D.

Pour la phase **PERMIS DE CONSTRUIRE :**

Le dossier de demande de permis de construire doit être soumis à l'architecte coordonnateur et l'aménageur pour avis (et modifications éventuelles) avant d'être envoyé aux services administratifs compétents pour instruction. Il doit contenir toutes les pièces demandées par l'administration.

Coordonnées de l'architecte coordonnateur :

**Didier LALLEMENT** – Architecte DPLG – Urbaniste DIUP  
 2008 Route d'ALES – Domaine de PONDRES  
 30250 - VILLEVIEILLE  
 didier.lallement@architectes.org

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en  
date du

**16 DEC. 2021**



## L'ESSENCE DU PROJET

PA 03007321 R 0002

### S'INSERER DANS LE PAYSAGE

Le présent règlement du lotissement s'applique sur les nouvelles constructions du lotissement «Les Cystes» situé en zone UD du PLU de la commune de CASTILLON DU GARD, zone urbaine mixte, à vocation principale d'habitat individuel ou collectif..

La volonté de l'Aménageur et des élus de la Commune se porte sur la qualité des espaces urbains créés dont 70% devront restés libre de toute construction, et dont 20% au moins devront être maintenus en espaces plantés non imperméabilisés.

Dans le cadre du permis d'aménager, une seule typologie d'habitat est prévue : le lotissement comprend 12 villas (habitat de type individuel) jumelées ou non

Le présent « règlement et cahier des prescriptions » a pour ambition d'accompagner chaque acquéreur de lots dans une démarche qualitative: qualité des espaces, qualité de vie et confort, qualité environnementale et qualité paysagère.

Les prescriptions architecturales visent à **produire un paysage d'habitations respectueuses du contexte proche et de l'architecture méditerranéenne** dans lesquels elles viendront s'inscrire. La qualité du site qui nous est offerte, ainsi que la richesse paysagère existante, seront valorisées.

Nous avons cherché pour cela des codes simples, compréhensibles, respectant la simplicité et la sobriété du style contemporain. L'emploi des matériaux, les couleurs qui devront s'harmoniser discrètement avec celles du village et le choix des végétaux auront un rôle déterminant pour la qualité du projet et son intégration dans le site.

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en  
date du

16 DEC. 2021



## PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

VERS UNE IDENTITÉ MÉDITERRANÉENNE  
ET CONTEMPORAINE

Les prescriptions particulières énoncées ci-après viennent compléter les règles du PLU en vigueur, articles UD-1 à UD-14, mais ne les remplacent pas.

## ARTICLE 1 occupations et utilisations du sol interdites

<b>Règles particulières</b>	Sont interdites toutes formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article 2 ci-dessous, notamment les activités artisanales et commerciales.
-----------------------------	---

## ARTICLE 2 occupations et utilisations du sol admises sous condition

<b>Règles particulières</b>	<p>Sont uniquement admises:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation individuelle</li> <li>- Les aires de stationnement ouvertes au public ou privées</li> <li>- Les locaux d'exercice de professions libérales rattachés à une habitation.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone</li> <li>- Les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable</li> </ul> <p><b>Il est rappelé ici que le niveau le plus bas des planchers des bâtiments à usage d'habitation devra se situer à 0.80m au-dessus du niveau du sol naturel avant travaux.</b> Le niveau des garages et autres annexes n'est pas réglementé.</p>
-----------------------------	--

## ARTICLE 3 accès et voiries

<b>Règles particulières</b>	<p>Tous les lots auront un accès direct sur les voies internes du lotissement. 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, places de parking, etc.).</p> <p>Le parking privatif non clos sera l'entrée unique des véhicules sur le lot : il est figé pour chaque lot sur le plan de composition PA4.</p>
-----------------------------	---

## ARTICLE 4 desserte par les réseaux

<b>Règles particulières</b>	<p><b><u>Les constructeurs devront impérativement raccorder leur logement aux réseaux mis en œuvre par l'aménageur:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eaux Usées</li> <li>- Adduction en Eau Potable</li> <li>- Basse tension</li> <li>- Télécom</li> <li>- Eaux Pluviales : les acquéreurs des lots devront mettre en œuvre les dispositifs adaptés pour guider les eaux de toitures et de ruissellement vers la voirie de l'opération et le réseau enterré créé par l'aménageur. Les eaux seront ensuite dirigées vers le bassin de rétention dimensionné à cet effet.</li> </ul> <p><b><u>Eau des citernes</u></b> La récupération des eaux de ruissellement des toitures est encouragée, sous forme de citerne à usage domestique pour l'arrosage des espaces verts individuels. Les citernes devront être enterrées tout en permettant un accès régulier pour assurer leur nettoyage. L'eau devra être traitée avant stockage.</p> <p><b><u>Ordures ménagères</u></b> Les containers seront stockés à l'intérieur des parcelles, sur des emplacements réservés à cet effet, dissimulés derrière des éléments de clôture pleins en maçonnerie, d'une hauteur de 1.60m. En aucun cas, les containers ne seront stockés sur les aires de stationnement privatives non closes (PPNC).</p>
-----------------------------	---

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en  
date du

## ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

<b>Règles particulières</b>	Sans objet.
-----------------------------	-------------

16 DEC. 2021





**ARTICLE 6 implantation par rapport aux voies privées et emprises publiques**

<b>Règles particulières</b>	<p>Le plan de composition PA4 définit les zones d'implantation des constructions.</p> <p>Les débords de toitures sont autorisés en dehors des zones de constructibilité des lots, dans la limite de 0.50m.</p> <p>Les piscines seront implantées à une distance minimale de 4 mètres.</p> <p>Aucune annexe ne sera autorisée en limite de voirie.</p>
-----------------------------	---

**ARTICLE 7 implantation par rapport aux limites séparatives**

<b>Règles particulières</b>	<p><b>Application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme :</b></p> <p><i>« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »</i></p> <p><b>Le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions, à l'intérieur desquelles les constructions peuvent s'implanter librement, sans considération de prospect, à l'exception des piscines qui pourront être implantées à une distance minimale de 1 mètres des limites séparatives entre lots (mais pas en fond de parcelles et sur la périphérie de l'opération où elles respecteront un recul de 4 mètres).</b></p> <p>Les débords de toitures sont autorisés en dehors des zones de constructibilité des lots, dans la limite de 0.50m, sauf en limites séparatives.</p> <p>Lorsqu'un mur est bâti sur une limite commune entre deux lots, les fondations de ce mur ne devront en aucun cas déborder sur le lot voisin.</p> <p>En dehors des zones constructibles, Il ne sera autorisé que deux constructions annexes à usage d'abri de jardin (ouvert ou clos), pool-house, abri-voiture .... dans la limite de 15m<sup>2</sup> chacune, qui pourront s'implanter librement, sans respect des reculs imposés. La hauteur autorisée est alors limitée à 3.00 mètres.</p> <p>Dans le cas des piscines, elles doivent être implantées en respectant un recul minimal de 1 m par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0.60m par rapport au terrain naturel.</p> <p>Les locaux techniques devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances sonores ou vibratoires pour le voisinage. Ils seront de préférences enterrés et toujours implantés à plus de 3m d'une limite séparative.</p>
-----------------------------	---

**ARTICLE 8 implantation des constructions sur une même propriété**

<b>Règles particulières</b>	<p>Dans la limite des possibilités qu'offre chaque terrain, les constructions seront continues tout en permettant des dégagements visuels et des zones d'ensoleillement différenciées sur les jardins, afin de préserver l'intimité des parcelles et une cohérence architecturale dans le paysage.</p> <p>Les constructions type « terrasse » ou autre aménagement extérieur d'agrément, dans la mesure où leur hauteur finie hors-sol calculée par rapport au terrain naturel avant travaux n'excède pas 0.60m et où elles ne sont pas couvertes par un dispositif fixe et non démontable, ne sont pas réglementées.</p>
-----------------------------	---

**ARTICLE 9 emprise au sol des constructions**

<b>Règles particulières</b>	<p>Pour limiter l'imperméabilisation des sols et préserver les espaces libres, l'emprise au sol globale des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie totale de l'opération. Sont prises en compte notamment les bâtiments, les piscines et terrasses de plus de 60cm de hauteur par rapport au terrain naturel.</p> <p>L'emprise au sol globale est répartie sur l'ensemble des lots et les superficies imperméabilisées maximales sont imposées sur chaque parcelle, selon les valeurs indiquées au tableau des superficies en annexe du règlement PA10a, en application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.</p>
-----------------------------	---

à mon arrêté en  
date du

16 DEC. 2021



**ARTICLE 10 hauteur maximale des constructions****Règles particulières****Application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme :**

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

**La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8.50m en tout point des zones de constructibilité, sauf en périphérie de l'opération où la règle L>H/2 devra être respectée.**

**Il est rappelé ici que le niveau le plus bas des planchers des bâtiments à usage d'habitation devra se situer à 0.80m au-dessus du niveau du sol naturel avant travaux.**

Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur etc. à condition que la nécessité en soit justifiée et argumentée.

**ARTICLE 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 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.

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 en général.

**Règles particulières**

Situé sur la Commune de CASTILLON DU GARD, en limite d'urbanisation, ce nouveau lotissement a volonté de s'insérer dans le contexte urbain avoisinant, dans une cohérence architecturale de grande qualité respectant la tradition de l'architecture méditerranéenne. La volonté de l'Aménageur et des élus de la Commune se porte sur la qualité des espaces urbains créés qui seront plantés et dont 20% au moins de la superficie doivent être maintenus plantés et imperméables.



Dans le cadre du permis d'aménager, une seule typologie d'habitat est prévue : le lotissement comprend 12 villas (habitat de type individuel) jumelées ou non.

Le présent « cahier des prescriptions » a pour ambition d'accompagner chaque acquéreur de lots dans une démarche qualitative : qualité des espaces, qualité de vie et confort, qualité environnementale et qualité paysagère.

Les prescriptions architecturales visent à **produire un paysage d'habitations respectueuses du contexte proche et de l'architecture méditerranéenne** dans lesquels elles viendront s'inscrire. La qualité du site qui nous est offerte, ainsi que la richesse paysagère existante, seront valorisées. Pour atteindre ces objectifs dans la conception même du bâtiment, les projets peuvent soit utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-après, soit proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet. Le projet contemporain, dans un style méditerranéen, sera soumis à l'avis favorable de l'Architecte Coordonnateur, dans le cadre de toute demande de permis de construire

**VOLUMETRIE**

Par sa volumétrie, chaque construction devra arborer une écriture sobre et actuelle, sans ornementation outrancière ou renvoyant à un pastiche de l'architecture traditionnelle (locale ou étrangère).

**Les éléments décoratifs trop caricaturaux comme, les colonnes avec chapiteaux, les balustrades, les ouvertures cintrées, les clochetons, pignes ou épis en terre cuite ou autres moulures sont proscrits.**

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en  
date du

16 DEC. 2021

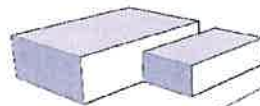




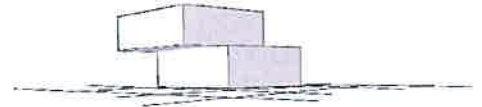
Des matériaux comme la pierre, le bois, la terre cuite sont pour autant autorisés, si leur mise en œuvre respecte une image contemporaine et sobre.

Le projet d'habitation doit être conçu avec des jeux de volume afin d'éviter une volumétrie massive et statique.

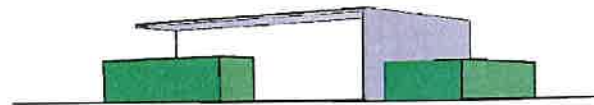
Dans cet objectif, il est préconisé de jouer sur des effets de juxtapositions, de décalage, d'emboîtement, ou d'extrusion....



Décalage



Superposition



Dispositifs architecturaux renforcés :  
couleurs, casquettes...



Extrusion



Imbrication

Les projets devront privilégier des jeux de volumes simples et harmonieux.

**Afin d'éviter un volume trop massif, et de limiter la monotonie, la façade principale de la construction devra comporter au moins un décalage d'alignement, et une superficie différente entre étages.**

Dans tous les cas, les volumes ne devront pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Des éléments d'accompagnement des volumes principaux feront l'objet d'une attention particulière. Ils devront traiter les pare-soleil, les volets et/ou persiennes, les claustras, permettre de créer des zones ombragées, de protections visuelles pour préserver l'intimité d'un endroit, marquer une entrée...

#### Constructions annexes définies à l'article 7:

Il peut s'agir :

- de piscines qui n'excéderont pas 0.60m au-dessus du terrain aménagé (en respectant les reculs imposés) ;
- de locaux annexes aux piscines (locaux techniques ou pool house) qui feront partie de la piscine et qui satisferont aux mêmes exigences que les autres constructions;
- d'abris voitures qui seront construits avec les mêmes soucis d'intégration paysagère que les habitations;
- d'abris de jardin.

Elles devront être traitées avec le même soin et la même écriture architecturale que le bâtiment dont elles dépendent et respecter la hauteur maximale autorisée de 3.00 mètres.

Sont interdits les faux décors de jardin (faux puits, objets dits décoratifs, etc.)

#### TOITURES

Les recherches sur les formes de toitures sont encouragées .

Tous les projets seront soumis à l'accord de l'Architecte coordonnateur, garant de l'identité méditerranéenne et contemporaine du projet.

On recherchera de manière générale à dessiner des débords de toitures suivant l'exposition de la façade pour réguler le confort thermique intérieur de chaque logement. Ces débords de toitures, réalisés par le débord de la charpente ou par une casquette béton, auront **une largeur comprise entre 30 de 50cm**. Ces débords sont autorisés au-delà des zones de constructibilité des lots, sauf

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en  
date du

16 DEC. 2021



en limites séparatives.

Pour être en conformité avec l'article UD 11 du PLU, l'égout de toiture du bâtiment principal possèdera une gènoise à simple ou double rangée.



Les toitures en tuiles doivent participer à une écriture architecturale contemporaine, pour rester en accord avec l'identité du projet. Pour garantir une homogénéité, **leurs pentes devront être comprises entre 33% et 35%**. Le choix des tuiles s'orientera vers des tuiles canal ou romanes en terre cuite. **Les teintes seront claires.**

**Les toitures auront au minimum 2 pentes, la**

**penne unique étant autorisée pour les annexes seulement.**

**Le faitage sera parallèle à la façade la plus longue.**

Les toitures terrasses sont admises à concurrence de **30% maximum** de la surface de la toiture soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses accessibles.

Les toitures terrasses sont admises **jusqu'à 100%** de l'emprise au sol lorsqu'elles sont végétalisées, ou retiennent les eaux pluviales ou encore lorsque les matériaux permettent de remplir des critères de performances énergétiques. L'acrotère devra présenter une hauteur la plus faible possible, afin d'éviter la sensation de lourdeur.

Les conduits de cheminées ou d'évacuation des ventilations devront être traités avec le même soin que tout autre élément du bâtiment : **ils devront être enduits ou en pierre.**

Toutes les sous-faces dues à des surplombs (casquette, avancées de toitures) seront habillées de manière à dissimuler toute isolation et élément apparent de charpente. Elles devront être traitées avec des panneaux PVC ou en métal thermolaqué, **de couleur blanche ou grise anthracite.**

Les gouttières et descentes, en **aluminium laqué blanc ou gris anthracite**, devront être intégrées à la façade de manière harmonieuse. Ces éléments seront traités de manière contemporaine et simplifiée. Les eaux pluviales devront être collectées et amenées soit dans une citerne située sous la maison ou enterrée, soit dirigées vers le réseau EP du lotissement (voirie et bassin de rétention).

#### Superstructures et éléments techniques :

La mise en place de parabole ou antenne individuelle est soumise à l'accord préalable de l'Architecte coordonnateur du lotissement, notamment en ce qui concerne leur localisation et leur intégration. Elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public proche.

Elles devront être clairement indiquées sur chaque document graphique de chaque dossier de demande de permis de construire.

Les cheminées, événements et autres ouvrages en toiture seront de formes simples, leur enduit sera conforme aux prescriptions de façade, un modèle détaillé sera soumis à l'agrément de l'Architecte Coordonnateur.

Les superstructures techniques destinées à la production d'énergie type panneaux solaires devront être soigneusement intégrées à la toiture de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

En cas d'utilisation d'énergie solaire (principe actif ou passif) les éléments chauffe-eau solaires doivent être intégrés dès la conception d'ensemble de chaque projet, et doivent figurer sur les plans, les élévations, et la perspective d'intégration paysagère rendant compte des abords immédiats annexés à la demande de permis de construire. Une seconde perspective rendra compte de son intégration dans le paysage lointain.

Les éléments techniques tels que les VMC, les extracteurs seront habillés et placés à 1m minimum d'un acrotère pour les masquer de la rue.

Les systèmes de pompe à chaleur ou de climatisation devront faire l'objet d'une attention particulière au sein même du projet architectural. Ils devront être placés en priorité au RDC sur une partie peu visible. Il est cependant fortement conseillé de faire appel à des systèmes de ventilations naturelles et des débords de toitures. Une attention particulière sera apportée également aux risques de gênes occasionnées par le bruit du matériel mis en place.

#### FAÇADES

Les règles d'aspect des façades des constructions doivent respecter celles du PLU en vigueur.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparité manifeste entre elles.

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en  
date du

16 DEC. 2021





L'aspect général doit rester sobre.

Ouvertures, percements et menuiseries :

Les ouvertures et les menuiseries doivent être disposées harmonieusement et devront apporter une qualité supplémentaire à la composition architecturale en respectant des jeux de pleins et de vides, d'alignement et de rythme de la façade.

La géométrie et le positionnement des percements doivent au maximum respecter le principe suivant: alterner les larges pans vitrés et les trames verticales.

**Les fermetures en volets bois à battant sont proscrites, au profit de systèmes à enroulement, coulissants ou orientables verticalement.**

Les menuiseries et systèmes d'occultations (bso, volets, persiennes...) seront en bois naturel non peint, en PVC, en matériaux de synthèse ou en métal (aluminium, acier, ...) de couleur choisie selon la gamme correspondante annexée au présent document.

Les coffres de volets roulants ne pourront être ni apparents en façades, ni en sous faces de linteaux.

De manière générale, le système de fermeture fera l'objet d'une attention particulière comme faisant partie intégrante de la façade.



Enduits :

Les enduits seront exécutés au mortier de chaux ou de même aspect.

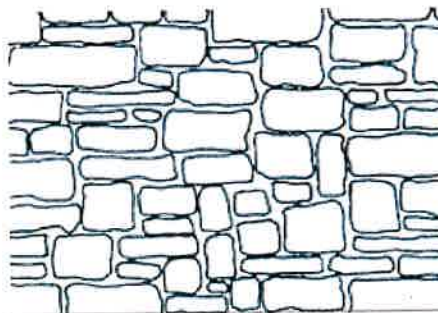
**La finition sera talochée ou grattée.** Les enduits de type rustique à forte rugosité sont interdits. Dans tous les cas, leur couleur sera celle de la palette en Annexe 1, en excluant les enduits ciments ou peints en blanc.

Les couleurs doivent être travaillées pour mettre en avant des effets volumétriques de la façon suivante :

- 1- La volumétrie principale doit être claire (voir "**volumes principaux**" sur le nuancier en annexe).
- 2- A minima, la façade sur rue, devra être parée de pierre naturelle locale, type pierre de VERS – PONT DU GARD (voir illustration à la suite).

Ce rappel de cette pierre sera appliquée sur la façade principale (minimum 2m<sup>2</sup>) sur un point particulier (un ou des angles, autour de l'entrée, sur le pignon du garage, au fond d'une loggia....).

L'appareillage sera irrégulier (ou « à tout venant »).



Vu pour être annexé  
à mon arrêté en  
date du

16 DEC. 2021



Les matériaux non destinés à être employés en façades devront être complétés d'un traitement architectural particulier et approprié. (ex: agglomérés de constructions, briques creuses etc...) Les matériaux d'imitation (faux bois, fausses pierres, fausses briques) sont interdits.

Éléments architecturaux

Ils seront d'expression simple et intégrés à l'architecture générale. L'ensemble de ces éléments fera l'objet de détails architecturaux qui seront soumis à l'avis de l'Architecte coordonnateur du lotissement.

Il peut s'agir : de tonnelles en serrurerie; de pergolas en bois ; de vérandas en serrurerie (pas de PVC ou autre revêtement plastique); d'auvents; de débords de toitures; etc.

Les vérandas sont tolérées si elles se coordonnent à l'ensemble architectural. Les ossatures structurantes seront obligatoirement en métal ou en bois. Ces dernières seront les plus discrètes possible, sans surdimensionnement des éléments porteurs.

Portes de garage

De manière générale, les garages se feront à proximité des accès afin de limiter leur emprise sur le terrain. Les portes des garages seront examinées avec attention.

Elles seront de type sectionnel, à enroulement ou basculante, mais **toujours à nervures horizontales**.

**Si la porte de garage s'ouvre directement sur l'espace de stationnement non clos, sa couleur sera gris anthracite (RAL 7016).**

Dans les autres cas, les couleurs seront choisies parmi celles de la palette en annexe 1.

Des abris de voitures pourront être construits à l'intérieur de la zone de constructibilité. La couverture devra être en matériaux naturels tels que le bois ou le végétal.

CLOTURES

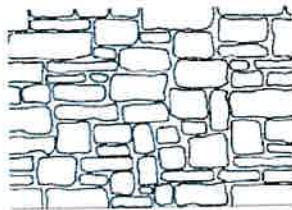
L'édification des clôtures est obligatoire et devra être instruite au permis de construire initial.

Clôtures en limites des voies publiques:

Lorsqu'elles délimitent des espaces privatifs clos, les clôtures seront constituées:

- en partie courante, d'un mur bahut de 0.40m avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux, surmonté d'un grillage à maille rigide de 1.20m, teinte gris anthracite (RAL 7016) éventuellement doublé d'une haie végétale (voir essences conseillées en annexe). Dans tous les cas seront interdits les claustras, les cannisses, les pare-vues etc ...
- ponctuellement, d'un mur plein de 1.60m de hauteur (**sur une longueur de 2.00m**) permettant d'incorporer les différents murs techniques et boîtes à lettres et de dissimuler les containers d'ordures ménagères (voir croquis à la suite).
- en périphérie des Parking Privatifs Non Clos (PPNC), d'un mur plein de 1.60m de hauteur avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux.

Dans un souci d'harmoniser l'espace urbain créé et conformément à l'article IIAU 11 du PLU en vigueur, les clôtures maçonnées de hauteur 1.60m en limite des espaces publics et des PPNC présenteront l'aspect des murs de pierres sèches réalisés en pierre locale.



L'appareillage sera irrégulier (ou « à tout venant »).



Pierres calcaires

L'usage de motif d'impression, type "fausses pierres" est interdit.



Vu pour être annexé  
à mon arrêté en  
date du

16 DEC. 2021





Pour les clôtures maçonnées de hauteur 0.40m en limite des espaces publics, l'enduit sera obligatoirement de la teinte "blanc cassé" (Référence 001 WEBER ou similaire).

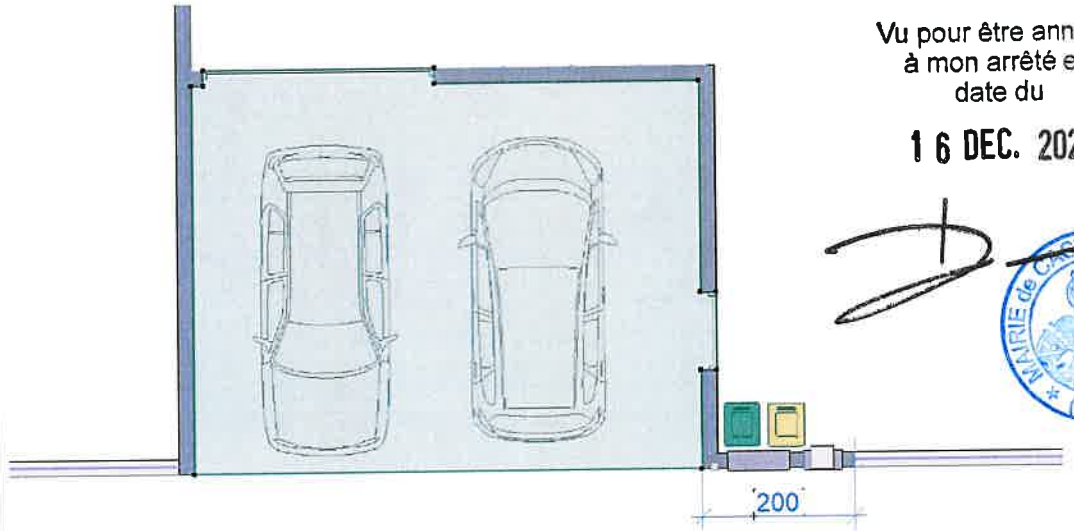


001 - Blanc cassé



Vu pour être annexé  
à mon arrêté en  
date du

16 DEC. 2021



#### Clôtures en limites séparatives :

Elles seront constituées :

- Soit d'un simple grillage ou d'un grillage à maille rigide de 1.60m, de couleur grise anthracite, doublé d'une haie vive d'essences méditerranéennes (voir palette végétale en annexe). Dans tous les cas seront interdits les claustras, les cannisses, les pare-vues etc ...
- Soit de murs en pierre ou enduits d'une hauteur de 1.60m maximum avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux. **L'enduit de ce mur pourra être assorti à celui de la construction, ou réalisé en « blanc cassé » (Référence 001 WEBER ou similaire).**



Les permis de construire devront comporter un descriptif précis des clôtures, soumis à l'accord de l'architecte coordonnateur.

#### Portail piéton et voitures :

Dans la mesure du possible, on privilégiera l'absence de portail en limite des stationnements privés non clos: l'espace sera préférentiellement fermé par la porte de garage.

	<p>S'ils sont nécessaires, les portails seront réalisés de forme rectangulaire, non ajourés, à lames horizontales PVC ou métal, de <b>couleur gris anthracite (RAL 7016)</b> exclusivement, et de hauteur sensiblement égale à celle des murs de clôture.</p> <p>Les portillons d'entrées sur les parcelles répondront aux mêmes caractéristiques.</p> <p><b>SOLS PRIVES VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC :</b></p> <p>Tout traitement de sol visible depuis l'espace public, notamment au niveau des stationnements ouverts sur la voie (PPNC), devra être traité en <b>béton balayé</b>. Tout autre traitement est interdit.</p> <p><b>TERRASSEMENTS</b></p> <p>Les déblais remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan de masse coté dans les 3 dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel. Les mouvements de terre créant un effet artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique.</p> <p>Les déblais remblais devront être limités ou s'équilibrer. Les apports supplémentaires de terre se feront dans le cadre d'un apport qualitatif en superficie pour la création de jardin (terre végétale). Tout terrassement devra gérer les eaux de ruissellement sur son terrain avec en contrebas un fossé drainant, relié au réseau pluvial.</p> <p>Les surfaces imperméabilisées sont à limiter sur l'ensemble de la parcelle individuelle.</p>
--	---

## ARTICLE 12 stationnement

<b>Règles particulières</b>	<p>Sur les lots individuels, les stationnements seront regroupés sur la parcelle et à raison de <b>2 places par logement</b>. Les stationnements seront indifféremment un garage, un abri-voiture, un stationnement non couvert.</p> <p>Le plan de composition PA4 fige l'emplacement des stationnements qui devront rester non clos et qui représenteront l'unique accès à la parcelle pour les véhicules.</p> <p>Dans le cas d'implantation des coffrets techniques en perpendiculaire de la voie et en limite de la zone de stationnement (lots 5 et 7), l'acquéreur du lot s'engage à laisser le libre accès à ce mur technique, pour tous les agents des concessionnaires des réseaux concernés. Vu pour être annexé à mon arrêté en date du</p>
-----------------------------	---

## ARTICLE 13 espaces libres et plantations

<b>Règles particulières</b>	<p>Sur l'ensemble de l'opération, il est imposé 20% d'espaces libres qui ne doivent pas être imperméabilisés.</p> <p><b>Le tableau en annexe du règlement PA10a répartit les superficies maximales d'imperméabilisation pour chaque lot.</b></p> <p>Les espaces verts devront être les plus développés possible.</p> <p>En ce sens, il est conseillé aux acquéreurs de réfléchir à l'aménagement des jardins en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables : graviers, terrasses bois sur plots...</p> <p><b>Il devra être planté 1 arbre pour 50m<sup>2</sup> d'espace libre de toute construction.</b></p> <p>Les plantations de manière générale doivent participer de façon réfléchie à la constitution du paysage. Tout espace non construit ou non aménagé devra être traité en espace vert, ou laissé à l'état naturel, minéral ou végétal, à la condition d'être entretenu.</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de même taille. Chaque coupe d'un sujet important fera l'objet d'une demande auprès de l'architecte coordinateur.</p> <p>Les essences seront de type méditerranéen (afin d'assurer leur pérennité sur le site) constitué:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-d'arbres de hautes tiges (micocoulier; arbousier; figuier, olivier, amandier, chêne vert, ...). Leur emplacement devra être réfléchi afin de ne pas déchausser les murs ou autres constructions à proximité, et leur permettre de se développer sans entrer en concurrence avec d'autres éléments naturels ou construits. (réduire les tailles des arbres, ne pas obstruer des ouvertures sur des bâtiments mais aussi sur le paysage)</li> <li>-de végétation rampante ou tapissante (lavande, romarin, thym, millepertuis, sauge, diverses graminées, ...)</li> <li>-de végétation en massif (laurier tin, laurier rose, roseaux, pistachier lentiscus, pittosporum...)</li> </ul> <p>Seront à proscrire les végétations dites envahissantes et allergisantes (les cyprès sont notamment interdits).</p> <p>De manière générale seront favorisées les essences locales et la diversité spécifique du site.</p> <p>Une palette végétale est fournie en annexe 2.</p>
-----------------------------	--



**ARTICLE 14 Possibilités maximales d'occupation des sols**

<b>Règles particulières</b>	Non réglementées.
-----------------------------	-------------------

**ARTICLE 15 Performances énergétiques et environnementales**

<b>Règles particulières</b>	<p>L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible.</p> <p>Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performances énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.</p>
-----------------------------	--

**ARTICLE 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**





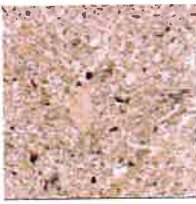









<b>Règles particulières</b>	Les bâtiments seront raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).
-----------------------------	--

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en  
date du

16 DEC. 2021











## ANNEXE 1 – PALETTE DES TEINTES

	<p><b>Façades</b> Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération sauf pour les abris de jardin en bois qui auront une teinte naturelle de bois.</p>
<p><b>Prescriptions CPA</b> règles particulières</p>	<p style="text-align: center;"><b>NUANCIER ENDUITS - Finition talochée</b> (Gamme WEBER et BROUTIN ou similaires)</p> <p><b>Volumes principaux :</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">     </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <p>COI - Blanc cassé</p> <p>Beige - 009</p> <p>Pierre grisé - 279</p> <p>Gris perle - 091</p> </div> <p><b>Rappel de pierre en façade sur rue:</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <p>Pierre du Pont du GARD</p> <p>Appareillage irrégulier ou « à tout venant »</p> </div> <p style="text-align: center;"><b>NUANCIER COLORIS</b></p> <p><b>Menuiseries, fermetures, serrurerie</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">       </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <p>RAL 9005</p> <p>RAL 7016</p> <p>RAL 7035 Argent Satiné</p> <p>RAL 9010</p> <p>inox</p> <p>bois naturel</p> </div> <p><b>Portail, portillon</b></p>  <p>RAL 7016</p> <p><b>Ferronnerie, Clôture</b></p>  <p>RAL 7016</p>

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en  
date du  
**16 DEC. 2021**



Exemples	Pour l'ensemble de l'opération il sera préconisé pour les acquéreurs de choisir les essences des différentes plantations parmi cette palette végétale :	
	<b>LES ARBRES DE HAUTE TIGE</b>	
		
	<b>Mûrier de Chine</b> ( <i>Broussonetia papyrifera</i> )	<b>Frêne à fleurs</b> ( <i>Fraxinus omus</i> )
		
	<b>Micocoulier</b> ( <i>Celtis australis</i> )	<b>Mélia</b> ( <i>Melia azedarach</i> )
		
	<b>Chêne Vert</b> ( <i>Qercus ilex</i> )	<b>Savonnier</b> ( <i>Koelreuteria paniculata</i> )
		
	<b>Pin parasol ou pignon (résineux)</b> ( <i>Pinus pinea</i> )	<b>Tilleul argenté</b> ( <i>Tilia tomentosa</i> )

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en  
date du  
**16 DEC. 2021**



## ARBUSTES, HAIES ET BUISSONS



**Alaternes**  
(Rhamnus alaternus)



**Abelia**  
(Abelia grandiflora)



**Blanquette**  
(Atriplex halimus)



**Chalef**  
(Eleagnus ebbingei)

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en  
date du

16 DEC. 2021



**Gatiller**  
(Vitex agnus castus)



**Germandrée**  
(Teucrium fruticans)



**Laurier rose**  
(Nerium oleander)



**Jasmin primevère**  
(Jasminum mesnyi)







***Pistachier lentisque***  
(*Pistachia*  
*lentiscus*)



***Pittospore***  
(*Pittosporum*  
*tobira*)



***Cinénaire maritime***  
(*Senecio cineraria*)  
**Plantes vivaces**

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en  
date du

**16 DEC. 2021**





***Immortelle***  
(*Helichrysum soechas*)



***Erigeron karvinskianus***



***Lavatère maritime***  
(*Lavatera maritima*)



***Geranium sanguin***  
(*Geranium sanguineum*)



***Santoline***  
(*Santolina chamaecyparissus*)



***Jacobinia (Justicia) suberecta***



***Cœnothère à fleurs jaunes***  
(*Cœnothera drumondii*)



***Lobelia laxiflor « angustifolia »***

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en  
date du

**16 DEC. 2021**