

Didier LALLEMENT

Architecte DPLG – Urbaniste DIUP  
Ingénieur Géomètre ESGT

DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE  
GALLARGUES  
Le MONTUEUX

Parcelle AH 71p

## Opération « Villa GALLUS II »

Maitrise d'Ouvrage :

Vu pour être annexé  
à mon arrêté  
en date du :

15 DEC. 2022



L'Adjoint délégué  
Xavier DUBOURG



NOUVEAU DOCUMENT

30 SEP. 2022

Etabli en :  
Juillet 2022  
Modifié le : 15/09/2022

PA 10 – ind 1

# REGLEMENT ET CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Références :

DL : A220201  
RELIEFGE : 14179N-05

Etabli par

**Didier LALLEMENT**

Architecte DPLG – Urbaniste DIUP

2008 Route d'ALES – Domaine de PONDRES – 30250 VILLEVIEILLE

Tél : 06.11.44.86.63

[didier.lallement@architectes.org](mailto:didier.lallement@architectes.org)



Inscrit à l'Ordre  
des architectes

N° régional: 1983 - N° général: 44354

# SOMMAIRE

	<b>Page</b>
<b>PROCEDURE DE SUIVI ET DE COORDINATION</b>	<b>2</b>
DEPOT DE PERMIS DE CONSTRUIRE	2
<b>L'ESSENCE DU PROJET</b>	<b>4</b>
S'INSERER DANS LE PAYSAGE	4
<b>REGLEMENT DU LOTISSEMENT</b>	<b>5</b>
VERS UNE IDENTITÉ MÉDITERRANÉENNE ET CONTEMPORAINE	5
<b><i>I – DISPOSITIONS GENERALES</i></b>	<b>5</b>
I.1 – Champ d'application	5
I.2 – Portée du règlement	5
I.3 – Morcellement	5
<b><i>II – OCCUPATION DES SOLS</i></b>	<b>6</b>
ARTICLE 1 occupations et utilisations du sol interdites	6
ARTICLE 2 occupations et utilisations du sol admises sous condition	6
ARTICLE 3 accès et voiries	6
ARTICLE 4 desserte par les réseaux	6
ARTICLE 5 caractéristiques des terrains	7
ARTICLE 6 implantation par rapport aux voies privées et emprises publiques	7
ARTICLE 7 implantation par rapport aux limites séparatives	7
ARTICLE 8 implantation des constructions sur une même propriété	8
ARTICLE 9 emprise au sol des constructions	8
ARTICLE 10 hauteur maximale des constructions	8
ARTICLE 11 aspect extérieur des constructions	8
ARTICLE 12 stationnement	14
ARTICLE 13 espaces libres et plantations	14
ARTICLE 14 surface de plancher	15
<b><i>III – DISPOSITIONS DIVERSES</i></b>	<b>15</b>
III.1 – Permis de construire	15
III.2 – Révision du lotissement	15
III.3 – Servitudes diverses	15
<b><i>ANNEXE 1 – PALETTE DES TEINTES</i></b>	<b>16</b>
<b><i>ANNEXE 2 – PALETTE VEGETALE</i></b>	<b>17</b>
<b><i>TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES</i></b>	<b>20</b>

## PROCEDURE DE SUIVI ET DE COORDINATION

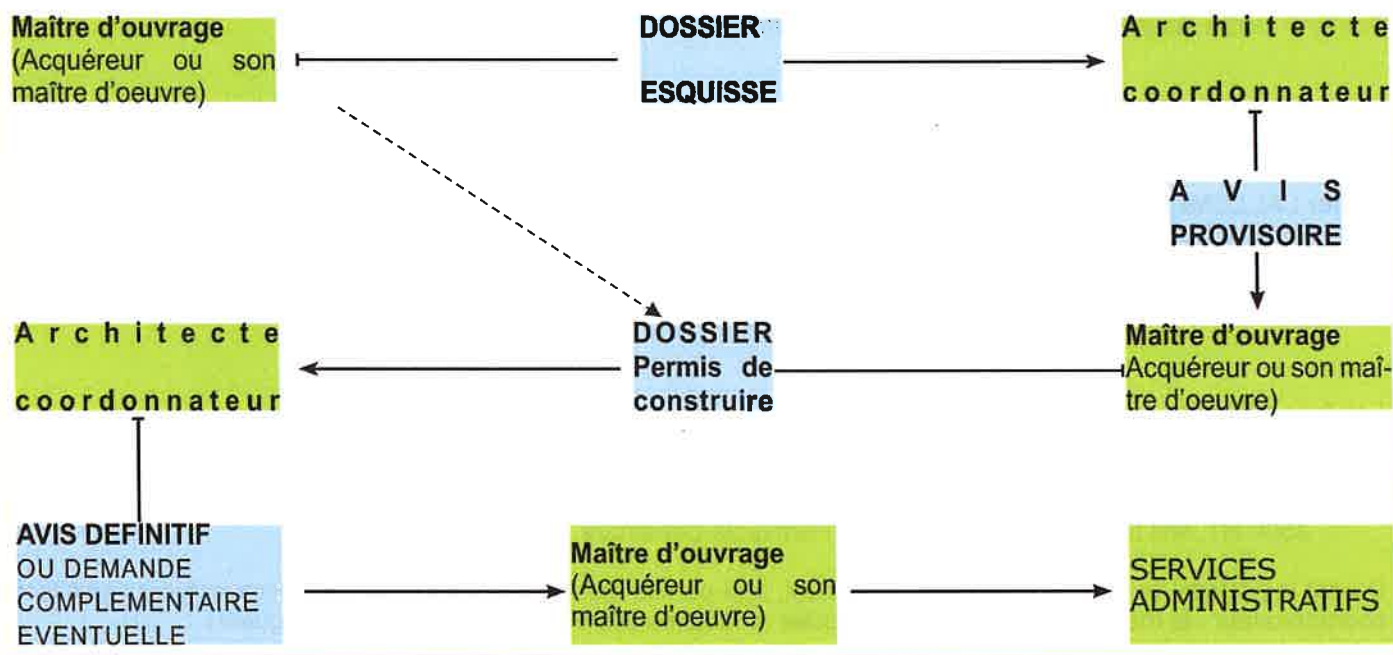
### DEPOT DE PERMIS DE CONSTRUIRE

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.**



## 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

Les frais suivants sont à la charge des acquéreurs:

Architecte coordonnateur:

450€ HT, soit 540€ TTC, par dossier de Permis de Construire

Durant la période de validité du présent règlement, tout permis modificatif devra également être visé par l'architecte coordonnateur : la même démarche sera appliquée et facturée 200€ HT (+ TVA au taux en vigueur).

## L'ESSENCE DU PROJET

### S'INSERER DANS LE PAYSAGE

Le présent règlement du lotissement s'applique sur les nouvelles constructions du lotissement « Villa Gallus II » situé en zone UC du PLU de la commune de GALLARGUES Le MONTUEUX, zone à vocation principale d'habitat pavillonnaire.

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 30% de la superficie seront maintenus en pleine terre.

Dans le cadre du permis d'aménager, 1 seule typologie d'habitat est prévue dans ce nouveau lotissement: 13 villas (habitat de type individuel isolé) 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.

# REGLEMENT DU LOTISSEMENT

## VERS UNE IDENTITÉ MÉDITERRANÉENNE ET CONTEMPORAINE

### I – DISPOSITIONS GENERALES

#### I.1 – Champ d'application

**NB : Ce document est basé sur les dispositions du PLU de GALLARGUES Le MONTUEUX, approuvée le 27/03/2018, demeurant à ce jour applicable.**

Le présent règlement s'applique à toute construction de logements ou tout équipement implanté dans l'opération qui prend le nom : « **VILLA GALLUS II** ».

L'ensemble des terrains lotis est cadastré :

- Section AH
- Parcelles n° 71p

La superficie totale de l'opération est de : **7.601 m<sup>2</sup>**

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses 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 :

- d'une part à chacun des lots,
- d'autre part aux voies, espaces libres et terrains à céder à la collectivité publique le cas échéant.

Ce lotissement projeté se situe dans la zone UC du PLU et sera desservi par le chemin de la Monnaie.

#### I.2 – Portée du règlement

Les règles énoncées ci-après explicitent les principes d'organisation que l'architecte coordonnateur souhaite développer. Elles définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque opération pourra proposer un vocabulaire architectural propre.

Il est associé aux documents graphiques suivants :

- Plan de composition (PA4)

Un lot désigne le terrain destiné à être cédé au constructeur des bâtiments. Il forme partie ou totalité de la surface d'un îlot urbain. La zone d'implantation du (des) bâtiment(s) à l'intérieur du lot sera précisée sous forme d'emprise constructible portée au plan de composition du Permis d'Aménager et aux plans de masse des Permis de Construire, préalablement validés par l'architecte coordonnateur.

Les prescriptions particulières énoncées ci-après servent de cadre pour la mise au point des projets de construction. Elles permettent de garantir la cohérence architecturale sur l'ensemble de l'opération, elles pourront être adaptées aux exigences des différents projets dans le cadre des mises au point entre les constructeurs et l'architecte coordonnateur.

**Chaque constructeur devra se soumettre aux règles de la zone du PLU dont est issu son terrain.**

Le présent règlement doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Le présent règlement fixe les règles de constructibilité pendant une période de 10 ans après l'achèvement du lotissement. Au-delà de 10 ans : caducité des règles: le règlement du document d'urbanisme de la commune s'applique.

#### I.3 – Morcellement

Le lotissement est composé de :

- 13 lots à usage d'habitat individuel numérotés 1 à 13
- 1 lot A : Voirie – Espaces verts
- 1 lot B : Bassin d'orages

La superficie lotie est répartie de la manière suivante :

- Superficie des lots 1 à 13	4281 m <sup>2</sup> environ
- Superficie lot A : Espaces communs du lotissement	1245 m <sup>2</sup> environ
- Superficie lot B : Bassin d'orages	2075 m <sup>2</sup> environ
<b>Total</b>	<b>7.601 m<sup>2</sup> environ</b>

Ces superficies, données à titre indicatif, seront arrêtées définitivement après bornage de chaque lot.

## II – OCCUPATION DES SOLS

Les constructeurs devront se référer aux dispositions générales édictées au règlement du PLU, ainsi qu'aux dispositions applicables à la zone UC.

Les prescriptions particulières énoncées ci-après viennent compléter les règles ci-dessus énoncées, 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>	Sont uniquement admises: - Les constructions à usage d'habitation individuelle - Les aires de stationnement ouvertes au public ou privées - Les locaux d'exercice de professions libérales rattachés à une habitation. - Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
-----------------------------	---

### ARTICLE 3 accès et voiries

<b>Règles particulières</b>	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.).  Le parking privatif non clos sera l'entrée unique des véhicules sur le lot.
-----------------------------	---

### 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 Pluviales: Pour la collecte des eaux de toiture et de ruissellement, les constructeurs devront mettre en œuvre sur les lots les réseaux enterrés et/ou superficiels pour guider l'ensemble des eaux pluviales vers la noue de collecte en bordure de voirie, qui guidera les eaux vers le bassin de rétention.</li> <li>- Eaux Usées</li> <li>- Adduction en Eau Potable</li> <li>- Basse tension</li> <li>- Télécom</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 1.80m. En aucun cas, les containers ne seront stockés sur les aires de stationnement privatives non closes.</p>
-----------------------------	---

## ARTICLE 5 caractéristiques des terrains

<b>Règles particulières</b>	<p>La division parcellaire résultant de l'approbation du Permis d'Aménager est définie au plan de composition d'ensemble PA4 ci-annexé établi par le concepteur du projet d'aménagement. Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition du règlement qui indique le numéro d'ordre et la surface de chaque lot ainsi que la surface d'emprise au sol susceptible d'y être édifiée.</p> <p><b>Modification de superficie</b></p> <p>Les superficies indiquées au plan de composition d'ensemble PA4 et au tableau visé au paragraphe ci-dessus sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.</p> <p><b>Subdivision d'un lot</b></p> <p>Les lots seront indivisibles.</p> <p><b>Réunion des lots</b></p> <p>Le regroupement de lots, en vue de l'édification d'une seule construction, est autorisé sans qu'il ait lieu de modifier le présent règlement ou de demander un modificatif à l'arrêté de lotissement. La surface de plancher disponible et la surface imperméabilisée maximale seront alors la somme des superficies autorisées dans le tableau annexé pour chacun des lots réunis. Les zones constructibles, définies sur chacun des lots réunis et qui sont portées sur le plan de composition, subsistent, mais les zones de constructibilité restreinte liées à la limite séparative commune des lots réunis disparaissent pour permettre la réunion des zones constructibles initiales.</p> <p>Les prescriptions ci-dessous resteront applicables au nouveau lot créé par réunion. De plus, un seul accès non clos pour les lots réunis sera autorisé. Enfin, il ne sera pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes.</p>
-----------------------------	--

## 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, ainsi que les alignements obligatoires.</p> <p>Les débords de toitures sont autorisés en dehors des zones de constructibilité des lots, dans la limite de 0.30m, sauf en limites séparatives.</p> <p>Les reculs relatifs à la loi Barnier, reportés au plan PA4, s'imposent.</p> <p>Les piscines pourront être implantées à une distance minimale de 2 mètres.</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>Le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions, à l'exception des piscines qui pourront être implantées à une distance minimale de 2 mètres.</p> <p><b>A l'intérieur des zones de constructibilité en R+1 obligatoire, aucun prospect ne s'applique, sauf en limites d'opération où la règle L=H/2 reste applicable.</b></p> <p><b>A l'intérieur des zones de constructibilité en R+0, la construction en toit-terrasse est seule autorisée. Si elle est envisagée, elle sera obligatoirement implantée en limite séparative.</b></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>Les débords de toitures sont autorisés en dehors des zones de constructibilité des lots, dans la limite de 0.30m, sauf en limites séparatives.</p> <p><b>Il ne sera autorisé qu'une seule construction annexe (ouverte ou close) dans la limite de 15m<sup>2</sup>, qui pourra s'implanter librement, sans respect des reculs imposés (hors zones non aedificandi imposées pour le recul aux voies de circulation). La hauteur autorisée est alors limitée à 2.50 mètres (Voir liste en article 11).</b></p> <p>Dans le cas des piscines, elles doivent être implantées en respectant un recul minimal de 2 m par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0.60m par rapport au terrain aménagé. Pour éviter les nuisances sonores et vibratoires, les locaux techniques doivent être implantés en respectant un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.</p>
-----------------------------	--



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

<b>Règles particulières</b>	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. 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 règlementées. En revanche, si ces aménagements sont couverts, ils doivent être contenus dans l'emprise constructible. Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des annexes prévues à l'article 7.
-----------------------------	--

#### ARTICLE 9 emprise au sol des constructions

<b>Règles particulières</b>	Pour limiter l'imperméabilisation des sols et préserver les espaces libres, l'emprise au sol globale des bâtiments ne devra pas excéder 50% de la superficie totale de l'opération. Sont prises en compte notamment les constructions, les piscines et terrasses de plus de 60cm de hauteur par rapport au terrain naturel. L'emprise au sol globale est répartie sur l'ensemble des lots, selon les valeurs indiquées au tableau des superficies en annexe du règlement, en application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.
-----------------------------	--

#### ARTICLE 10 hauteur maximale des constructions

<b>Règles particulières</b>	<b>Application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme :</b> <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>  <b>Le plan de composition définit les zones d'implantations possibles en rez-de-chaussée ou R+1 des constructions.</b>  Lorsque le plan de composition limite la constructibilité à un rez-de-chaussée, la hauteur de la construction ne pourra excéder : - 3.5 mètres au point haut de l'acrotère du toit plat par rapport au terrain aménagé  Lorsque le R+1 est imposé, la hauteur des constructions ne peut excéder : - 8 mètres au faitage du toit en pente par rapport au terrain aménagé  <b>Les planchers habitables seront calés à +0.50cm au-dessus du Terrain Naturel.</b>  <b>Les plans de vente ou les fiches de lots seront fournis aux acquéreurs des lots et donneront les indications précises sur les altimétries à respecter, tant au niveau des planchers aménagés que des égouts de toitures.</b>  Le dépassement de ces hauteurs maximales 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.

Le contexte environnant, la topographie et la géométrie du terrain assiette de l'opération, nous amène à produire un paysage urbain qui, plus qu'un lotissement classique, devra s'inspirer des « maisons de ville » que l'on observe souvent aux abords des centres de nos villages : les alignements seront ici bien marqués pour contribuer à créer cette ambiance « rue de village », tout en laissant la part belle aux espaces végétalisés.

<p><b>Règles particulières</b></p>	<p>Situé sur la Commune de GALLARGUES Le MONTUEUX, 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, tout en apportant une lecture contemporaine du site.</p> <p>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</p> <p><b><u>VOLUMETRIE</u></b></p> <p>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).</p> <p><b>Les éléments décoratifs caricaturaux comme les génoises, les arcades, les colonnes avec chapiteaux, les balustrades, les ouvertures cintrées, les clochetons, pignes ou épis en terre cuite ou autres moulures sont proscrits.</b></p> <p>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. Les projets devront privilégier des jeux de volumes simples et harmonieux.</p> <p><b>La porte d'entrée principale du logement doit être mise en valeur : elle sera toujours abritée de la pluie, soit dans un renforcement du bâtiment, soit recouverte d'une casquette en béton. Cette casquette pourra sortir de l'alignement imposé, au-delà de la zone de constructibilité, dans la limite de 80cm.</b></p> <p>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 claustras, permettre de créer des zones ombragées, de protections visuelles pour préserver l'intimité d'un endroit, marquer une entrée...</p> <p><u>Constructions annexes définies à l'article 7:</u> Il peut s'agir : -de piscines qui n'excéderont pas 0.60m au-dessus du terrain aménagé ; -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 couvertes d'une toiture plate (terrasse, pergolas, etc.) pour respecter la hauteur maximale autorisée de 2.50 mètres. Sont interdits les faux décors de jardin (faux puits, objets dits décoratifs, etc.)</p> <p><b><u>TOITURES</u></b></p> <p>Les recherches sur les formes de toitures sont encouragées dans la limite du respect de l'article UC 11 du PLU en vigueur. 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 <b>une largeur fixe de 30cm</b>. Ces débords sont autorisés au-delà des zones de constructibilité des lots, sauf en limites séparatives.</p>
------------------------------------	--

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 devra être de 30%**. Le choix des tuiles devra être en accord avec l'article UC 11 du PLU (tuiles canal, romanes, de teintes claires, vieilles).

**En façade sur voirie, les égouts des toitures des constructions établies en mitoyenneté devront être alignés sur le même plan horizontal : les fiches de lots ou les plans de vente indiqueront les altimétries à respecter.**



**Enfin, le plan de composition PA4 fera apparaître les sens de faitage, ainsi que le traitement des pignons de toitures ; 2 pans ou 3 pans.**

**Concernant les constructions en zone de constructibilité R+0, il sera imposé l'usage de toitures-terrasses, pour garantir aux riverains un ensoleillement maximal et créer une meilleure transparence des masses bâties.** L'acrotère sera la plus réduite possible pour éviter l'impression de lourdeur.

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

Toutes les sous-faces dues à des surplombs (casquette, avancées de toitures) seront habillées de manière à dissimuler toute isolation et élément apparent. Elles devront être traitées avec des panneaux PVC, en métal thermo-laqué, ou en béton, **de couleur blanche ou grise uniquement (RAL 7016).**

Les gouttières et descentes, en **aluminium laqué blanc ou gris (RAL 7016)**, 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 reliées au réseau EP du lotissement.

#### 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.

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.

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

Les couleurs des menuiseries seront choisies parmi celles de la palette en annexe 1.

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 1).
  - 2- Chaque façade sur rue devra comporter les modénatures suivantes :
    - Les tableaux de menuiseries seront entourés d'un cadre en surépaisseur d'enduit, d'une largeur de 15cm environ, de teinte blanche (Référence 000 de WEBER ou similaire), de finition grattée
    - Au moins un angle de la construction en façade de voirie recevra un parement de bois, du sol jusqu'à l'égout de toiture, de largeur 50cm en façade et 50cm en retour (environ 6m<sup>2</sup>) : Les lames de bois seront horizontales, de teinte « miel », posées « à clairevoie ».
- Voir "volumes annexes" sur le nuancier en annexe 1.



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.

### Eléments 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 grise 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.

Dans un souci d'harmoniser l'espace urbain créé, Les clôtures maçonnées en limite des espaces publics, **d'une hauteur fixée à 2.00m**, seront enduites sur toutes les faces visibles, de la **teinte "blanc cassé"** (**Référence 001 de WEBER ou similaire**).

La finition sera talochée. Les enduits de type rustique à forte rugosité sont interdits.

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



Blanc cassé - 001

### Portail piéton et voitures:

En limite des stationnements privatifs non clos, si un garage est envisagé, l'espace sera fermé par la porte de garage. **La pose de portail est alors interdite.**

En l'absence de garage, lorsqu'un portail est nécessaire, ce dernier sera de forme simple, en ferronnerie à barreaudage vertical, partie inférieure pleine, hauteur 2.00m, teinte noire ou grise (RAL 7016).

De même, les portillons d'entrée sur les parcelles seront réalisés en accord avec la ferronnerie de la clôture sur voirie : portillon à barreaudage simple vertical, partie inférieure pleine, hauteur 2.00m, teinte noire ou grise (RAL 7016).





Clôtures en limites des voies publiques:

En limites de l'espace public : lorsqu'elles délimitent des espaces privatifs clos, les clôtures auront une hauteur totale de 2.00m. Elles seront constituées :

- **ponctuellement**, de murs pleins enduits de 2.00m permettant d'incorporer les différents murs techniques et boîtes à lettres ou de dissimuler les containers de déchets ménagers.

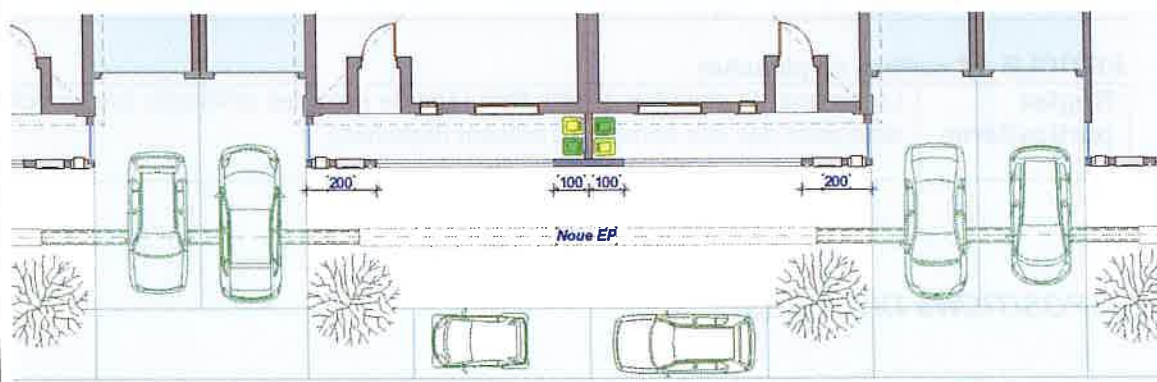


- **en partie courante**, d'un muret enduit d'une hauteur de 0.70m en moyenne par rapport au terrain naturel, surmonté d'une grille en ferronnerie de 1.30m. **La ferronnerie sera en métal peint, coloris noir ou gris anthracite (RAL 7016), à barreaudage simple droit.**

L'enduit sera obligatoirement de la teinte "blanc cassé" (Référence 001 de WEBER ou similaire).



**Les clôtures entre 2 places de stationnement mitoyennes sont interdites.**



**Clôtures en limites séparatives :**

Elles auront une hauteur maximale de 2.00m. Elles seront constituées au choix :

- d'un mur plein enduit de 2.00m maximum
- d'un mur enduit d'une hauteur de 0.70m en moyenne par rapport au terrain naturel, surmonté d'une grille en ferronnerie de 1.30m. La ferronnerie sera en métal peint, de coloris noir ou gris anthracite (RAL 7016), à barreaudage droit simple.

L'enduit sera assorti à celui de la construction, choisi dans la palette des teintes en annexe.

Dans tous les cas seront interdits les claustras, les cannisses, les pare-vues etc ...

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

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

**SOLS PRIVÉS VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC :**

Tout traitement de sol visible depuis l'espace public, notamment au niveau des stationnements ouverts sur la voie, devra être traité en **béton balayé**. Tout autre traitement est interdit.

**TERRASSEMENTS**

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 du quartier.

Les surfaces imperméabilisées sont à limiter sur l'ensemble de la parcelle individuelle.

**ARTICLE 12 stationnement**

<b>Règles particulières</b>	Sur les lots individuels, les stationnements seront regroupés sur la parcelle et à raison de <b>1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 PPNC (Parking Privatif Non Clos)</li> <li>- 1 garage, abri voiture ou stationnement non couvert</li> </ul>
-----------------------------	---

**ARTICLE 13 espaces libres et plantations**

<b>Règles particulières</b>	Les espaces verts devront être les plus développés possible. <b>Il sera planté un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> d'espace laissé en pleine terre.</b> En ce sens, il est conseillé aux acquéreurs de réfléchir à l'aménagement des jardins en privilégiant
-----------------------------	--

	<p>l'utilisation de matériaux perméables : graviers, terrasses bois sur plots...</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 (pin d'Alep ou pin parasol; 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.</p> <p>De manière générale seront favorisées les essences locales et la diversité spécifique du site.</p> <p><b>Une palette végétale est fournie en annexe 2.</b></p>
--	---

#### ARTICLE 14 surface de plancher

<p><b>Règles particulières</b></p>	<p>La surface de plancher à bâtir sera répartie entre les différents lots conformément au tableau de répartition des lots annexé au présent règlement.</p>
------------------------------------	--

### III – DISPOSITIONS DIVERSES

#### III.1 – Permis de construire

Le permis d'aménager ne confère pas le droit de construire.

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire. Celui-ci ne peut être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du permis d'aménager approuvé et aux règles d'urbanisme.

Avant l'établissement de tout projet de construction, les propriétaires et architectes prendront connaissance des plans de récolement établis par le lotisseur après construction des réseaux de viabilité, afin de concevoir un projet compatible techniquement.

#### III.2 – Révision du lotissement

Toute demande de révision du lotissement devra être présentée dans les formes prévues au Code de l'Urbanisme. Cette demande pourra être acceptée à condition qu'elle soit compatible avec le caractère du lotissement et les règles d'urbanisme en vigueur.

#### III.3 – Servitudes diverses

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

Les acquéreurs doivent supporter, sans indemnité :

- l'apposition de toutes les inscriptions ou la mise en place d'installation d'intérêt commun sur les clôtures ;
- les servitudes particulières représentées sur les différents plans du projet du lotissement, notamment les servitudes "non aedificandi", établies au titre de la loi BARNIER qui définit les reculs à certaines voies de circulation, et qui grèvent partiellement le lot 13.
- Les lots 6 à 13 supporteront une servitude de passage d'une noue de collecte des eaux pluviales en limites NORD des parcelles.









Les acquéreurs des lots doivent se brancher aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'électricité, de téléphone en utilisant exclusivement les branchements amorcés.



## 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 règles particulières</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>NUANCIER ENDUITS - Finition talochée</b> (Gamme WEBER et BROUTIN ou similaires)</p> <p><b>Volumes principaux: Finition talochée fin ou grattée</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;"> Blanc cassé - 001</div> <div style="text-align: center;"> Jaune orpiment - 305</div> <div style="text-align: center;"> Ocre rose - 086</div> <div style="text-align: center;"> Beige - 009</div> <div style="text-align: center;"> Gris perle - 091</div> </div> <p><b>Modénatures façades :</b> <b>Finition grattée</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p><b>cadre de fenêtres</b></p> <div style="text-align: center;"> Blanc - 000</div> </div> <div style="width: 45%;"> <p><b>décor façade</b></p> <div style="text-align: center;"> Tasseaux de bois teinte « miel », posés à clairevoie</div> </div> </div> <p><b>Clôtures sur espaces publics:</b> <b>Finition talochée fin</b></p> <div style="text-align: center;"> Blanc cassé - 001</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; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;"> RAL 9016</div> <div style="text-align: center;"> RAL 7035</div> <div style="text-align: center;"> RAL 7039</div> <div style="text-align: center;"> RAL 7016</div> <div style="text-align: center;"> RAL 9005</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;"> <p><b>Porte de garage</b></p> <div style="text-align: center;"> RAL 7016</div> </div> <div style="width: 45%;"> <p><b>Portillon, Ferronnerie clôture</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;"> RAL 7016</div> <div style="text-align: center;"> RAL 9005</div> </div> </div> </div>

## ANNEXE 2 – PALETTE VEGETALE

<p><b>Règles particulières</b></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 (pin d'Alep ou pin parasol, 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><b>Exemples</b></p>	<p><b>LES ARBRES DE HAUTE TIGE</b></p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p><b>Pin d'Alep</b></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><b>Pin parasol</b></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><b>Micocoulier</b></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><b>Figuier</b></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><b>Amandier</b></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><b>Olivier</b></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><b>Arbousier</b></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><b>Chêne vert</b></p> </div> </div>

## VEGETATION RAMPANTE OU TAPISSANTE



**Lavande**



**Romarin**



**Thym**



**Sauge**



**Stipa**



**Sariette**



**Genévrier**



**Millepertuis**

## VEGETATION EN MASSIF



Laurier tin



Laurier rose



Roseaux



Pittosporum



Gypsophile



Anthemis



Pistachier



Verveine

**TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES**

**Tableau de répartition des Lots**

<i>Lot</i>	<i>Surfaces en m2</i>	<i>SDP en m2</i>	<i>Emprise au sol en m2</i>	<i>Imperméabilité maxi en m2</i>	<i>Superficie mini en pleine terre en m2</i>
1	375	160	175	200	175
2	286	160	175	200	86
3	284	160	175	200	84
4	281	160	175	200	81
5	285	160	175	200	85
6	283	160	175	200	83
7	280	160	175	200	80
8	275	160	175	200	75
9	296	160	175	200	96
10	292	160	175	200	92
11	283	160	175	200	83
12	265	160	175	200	65
13	796	160	200	318	478
<b>Total</b>	<b>4281</b>	<b>2080</b>	<b>2300</b>	<b>2718</b>	<b>1563</b>

LOT A	1245		0	691	554
LOT B	2075		0	0	2075

<b>TOTAL</b>	<b>7601</b>
<b>%</b>	<b>100%</b>

<b>2300</b>	<b>3409</b>	<b>4192</b>
<b>30,3%</b>	<b>44,8%</b>	<b>55,2%</b>