



**LOTISSEMENT  
« LE CLOS SAINT-PAUL »**

**Lotissement de 6 Lots  
A MANDUEL (30)**

---

**Demande de Permis d'Aménager**

**PA10 – Règlement du lotissement  
*Pièce complémentaire***

---

**Septembre 2020  
Dossier réf : 2020-138**

## SOMMAIRE

I. PRÉAMBULE .....	3
Portée du règlement : .....	3
Adhésion aux présentes : .....	3
Demande de permis de construire : .....	3
II. DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	3
1) Objet et opposabilité du règlement : .....	3
2) Désignation de la propriété lotie .....	3
3) Parti de division adopté .....	3
III. REGLES D'URBANISME .....	4
1) Occupations et utilisations du sol interdites .....	4
2) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	4
3) Accès et voirie : .....	4
4) Desserte par les réseaux : .....	4
5) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	5
6) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	5
7) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	6
8) Emprise au sol des constructions .....	6
9) Hauteur maximale des constructions .....	6
10) Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .....	6
11) Stationnement des véhicules .....	7
12) Espaces libres et plantations .....	7
IV. ANNEXE : superficie des lots et constructibilité : .....	8

---

## I. PRÉAMBULE

---

### **Portée du règlement :**

Le présent règlement s'applique au périmètre du Lotissement « Le Clos Saint-Paul ».  
Il est important pour l'acquéreur de respecter l'ensemble de ces règles pour l'élaboration de son projet.

### **Adhésion aux présentes :**

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

### **Demande de permis de construire :**

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

- de la clôture
- du parking privatif non clos
- des piscines et autres constructions annexes.

---

## II. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

### **1) Objet et opposabilité du règlement :**

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

- Outre les règles d'urbanisme relatives à la zone UC du P.L.U. de la commune de Manduel, où est située l'opération.
- Des prescriptions et dispositions particulières et obligatoires auxquelles il ne peut être dérogé.

### **2) Désignation de la propriété lotie**

Le présent règlement s'applique à un lotissement situé sur la commune de Manduel, Département du Gard (30).

L'assiette foncière du terrain est cadastrée comme suit :

Section BD  
Parcelle : 6  
Superficie apparente : 3 486 m<sup>2</sup>  
Contenance cadastrale : 3 486 m<sup>2</sup>

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

### **3) Parti de division adopté**

Afin d'obtenir une homogénéité urbaine, l'opération est prévue d'être réalisée en une tranche, elle est composée d'un maximum de 6 lots constructibles dont le lot 1 destiné à recevoir deux logements locatifs et un lot (A) déjà bâtie (construction existante) comme définis sur le plan de composition d'ensemble du projet (PA 4).

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

---

### **III. REGLES d'URBANISME**

---

#### **1) Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôts, d'activité industrielle ou d'exploitation agricole et forestière.
- L'extension de constructions existantes à destination d'entrepôts ou d'activité industrielle.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs. ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les éoliennes ;
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol autres que ceux nécessaires à la réalisation de projets admis dans la zone et des bassins de rétention des eaux pluviales, ou autres que ceux liés au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.

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

Sans objet.

#### **3) Accès et voirie :**

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

Cet espace devra rester non clos, et accessible à tout moment depuis la voie du lotissement.

Il pourra accueillir un véhicule.

#### **4) Desserte par les réseaux :**

##### **1. *Eau potable***

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## **2. *Eaux usées***

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

## **3. *Eaux pluviales***

Pour les besoins de l'opération un système de rétention à ciel ouvert fait office de dispositif de rétention / infiltration commun. Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée de l'ensemble de l'unité foncière doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers ce dispositif de rétention / infiltration.

L'imperméabilisation en deçà de laquelle chaque lot est compensé figure en annexe de ce règlement. Au-delà de cette surface imperméabilisée, chaque propriétaire devra compléter le dispositif commun de rétention par un système privatif, dans sa parcelle, à raison de 100 litres par mètre carré supplémentaire.

## **4. *Electricité – Téléphone - Télédistribution***

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électriques, téléphoniques et de télédistribution, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Ils seront alors posés en corniches ou bandeaux.

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

En complément des dispositions en vigueur du PLU, toute construction doit être implantée dans la zone constructible définie sur le "PA 10b - Plan règlementaire", joint à ce règlement.

Il est notamment prévu que les constructions devront être édifiées en recul minimum de 3,00m par rapport aux voies, sans empiéter sur les parkings privatifs non clos.

## **6) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en respectant les alignements et les marges de recul figurées au plan de règlementaire du lotissement (plan PA 10b).

Il est notamment prévu que les constructions doivent être implantées :  
Soit à la limite séparative pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardins, auvents...) n'excédant pas 3 mètres de hauteur totale.

Soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4,00 mètres, à l'exception des bâtiments annexes à l'habitation d'une hauteur maximum de 3 mètres (garage, abris, auvent...) et des piscines.

### **8) Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions édifiées sur un terrain (projection au sol des bâtiments) ne devra pas excéder 40% de la superficie du terrain.

### **9) Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout de la couverture et à 9 mètres au faîtage

Le dépassement de la hauteur maximale pourra être admise pour les annexes fonctionnelles notamment les cheminées, antennes, machineries d'ascenseur ou de monte-charge.

La hauteur maximale des constructions en limite séparative ne devra pas excéder 3 mètres de hauteur totale.

### **10) Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur totale, hors portail. Elles devront être enduites sur les deux faces d'une teinte en harmonie avec les façades des bâtiments environnants.

Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

## **11) Stationnement des véhicules**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il sera aménagé 2 places de stationnements par logement, dont 1 non close.

L'emplacement des PPNC est représentés sur le plan de composition (PA 4) et ne pourra être modifié. Son aménagement final doit être réalisé par l'acquéreur du lot. Le traitement devra figurer dans leur demande de permis de construire. L'aire de stationnement privative doit être directement accessible depuis la voie, le portail devra être positionné en retrait de celle-ci.

## **12) Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Afin de limiter les ruissellements pluviaux, 50% au moins de la superficie des terrains devra être aménagée en espaces non imperméabilisés, végétalisés ou plantés d'essences locales (voir répartition dans le tableau joint en annexe).

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes économes en eau pour la réalisation de haies ou massifs. Les essences allergènes de type pins et cyprès seront évités.

#### IV. ANNEXE : superficie des lots et constructibilité :

Tableau récapitulatif des surfaces autorisées et attribuées pour contrôle réglementaire.

##### Surfaces attribuées

N°	Superficie du Lot	Surface imperméabilisée compensée dans le système de rétention commun	Surface de plancher autorisée	Emprise au sol ( $\approx 40\%$ )	Surface libre obligatoire	Nombre de logement autorisé
1	300	200	200	120	180	2
2	489	245	200	195	294	1
3	264	200	200	105	159	1
4	264	200	200	105	159	1
5	451	226	200	180	271	1
6	350	200	200	139	211	1
A	504	252	200	201	303	1
Espace libre, Bassin					166	
<b>Total</b>	<b>2 622</b>	<b>1 522</b>	<b>1 400</b>	<b>1 045</b>	<b>1 743</b>	<b>8</b>

##### Répartition des surfaces

Lots	<b>2 622</b>
Voies et stationnements	<b>698</b>
Espaces verts, Bassin	<b>166</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 486</b>

##### Surfaces réglementaires à attribuer

- Surface de planche = 1 400 m<sup>2</sup> à répartir
- Emprise au sol = 40% de 3 486 m<sup>2</sup> soit 1 045 m<sup>2</sup> à répartir
- Surface libre = 50% de 3 486 m<sup>2</sup> soit 1 743 m<sup>2</sup> à répartir