

LOTISSEMENT  
« LES CHEVREFEUILLES »

Lotissement de 10 Lots  
A CLARENSAC (30)

---

**Demande de Permis d'Aménager**

PA 10 – Règlement du lotissement.

---

COURRIER REÇU

- 2 AVR. 2021

COMMUNE DE CLARENSAC

VU POUR ÊTRE ANNEXE  
A L'ARRETE EN DATE DU

- 2 AVR. 2021



FAMPEL Michel

Décembre 2020  
Dossier réf : 2020-390

## I. SOMMAIRE

I. SOMMAIRE .....	2
II. PRÉAMBULE .....	3
Portée du règlement : .....	3
Adhésion aux présentes : .....	3
Demande de Permis de construire : .....	3
III. DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	3
Objet et opposabilité du règlement : .....	3
Désignation de la propriété lotie : .....	3
Parti de division adopté : .....	4
IV. REGLES D'URBANISME .....	4
1) Occupation et d'utilisation du sol interdites : .....	4
2) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : .....	5
3) Accès et voirie : .....	5
4) Desserte par les réseaux : .....	5
5) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et espaces communs : ..	6
6) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : .....	6
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 : .....	7
11) Stationnement des véhicules : .....	13
12) Espaces libres et plantations : .....	13
V. ANNEXE : superficie des lots et constructibilité : .....	14

VU POUR ÊTRE ANNEXE  
A L'ARRETE EN DATE DU

- 2 AVR. 2021



HAMARD Michel

## II. PRÉAMBULE

### Portée du règlement :

Le présent règlement s'applique au périmètre du Lotissement « Les Chèvrefeuilles ».  
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 :

- du parking privatif non clos ;
- des clôtures ;
- des piscines et autres constructions annexes.

Chaque acquéreur devra obligatoirement présenter son dossier de permis de construire à l'architecte coordinateur pour visa avant dépôt. Celui-ci s'assurera du bon respect des règles du présent règlement, du cahier des prescriptions architecturales et de la complétude du dossier.

### Architecte coordinateur :

*Mr ACQUAVIVA Hervé*  
1216 Chemin du Quartier d'Espagne  
30900 NÎMES  
06.61.53.71.40 – [hervé@acquaviva-archi.fr](mailto:hervé@acquaviva-archi.fr)

## III. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### 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 :

- Des prescriptions et dispositions particulières et obligatoires auxquelles il ne peut être dérogé.

### Désignation de la propriété lotie :

Le présent règlement s'applique à un lotissement situé sur la commune de CLARENSAC, Département du Gard.

L'assiette foncière du terrain est cadastrée comme suit :

Section AW  
Parcelle : 107  
Superficie apparente : 2 675 m<sup>2</sup>  
Contenance cadastrale : 2 678 m<sup>2</sup>

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

VU POUR ÊTRE ANNEXE  
A L'ARRETE EN DATE DU

- 2 AVR. 2021



HAMARD Michel

**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 10 lots constructibles comme définis sur le plan de composition d'ensemble du projet (PA4).

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

L'assiette de l'opération représente une superficie totale de 2 675 m<sup>2</sup>.

---

**IV. REGLES d'URBANISME**

---

**1) Occupation et d'utilisation du sol interdites :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les constructions nouvelles à destination :

- d'exploitation agricole ou forestière ;
- industrielle ;
- d'entrepôt ;
- de commerce ;
- d'artisanat à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- de bureaux ;
- d'hébergement hôtelier ;
- Les terrains de campings ou de camping-car ;
- Les parcs résidentiels de loisir ;
- Le stationnement isolé des caravanes ;
- Les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Les habitations légères de loisir ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes quel que soit le nombre de véhicules ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- Les éoliennes ;
- Les centrales de production d'électricité photovoltaïque ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.

VU POUR ÊTRE ANNEXE  
A L'ARRETE EN DATE DU

- 2 AVR. 2021



HAMARD Michel

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes ;
- Les piscines sur des terrains supportant des habitations ;

## 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 devra avoir des dimensions minimales de 5,00m par 3,00m et pourra accueillir un véhicule minimum.

## 4) Desserte par les réseaux :

### 1. *Eau potable*

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

### 2. *Eaux usées*

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

### 3. *Eaux pluviales*

Pour les besoins de l'opération un système de rétention à ciel ouvert fait office de dispositif de rétention 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.

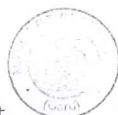
L'imperméabilisation en deçà de laquelle chaque lot est compensé figure en annexe de ce règlement. Au-delà de cette surface imperméabilisée, chaque propriétaire devra compléter le dispositif commun de rétention par un système privatif, dans sa parcelle, à raison de 100 litres par mètre carré imperméabilisé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

### 4. *Electricité et téléphone*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

VU POUR ÊTRE ANNEXE  
A L'ARRETE EN DATE DU

- 2 AVR. 2021



HAMARD Michel

### 5) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et espaces communs :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter dans les zones d'implantations définies au plan règlementaire PA 10b.

Il est notamment prévu que les constructions devront être édifiées :

- Soit en recul minimum de 3,00m ;
- Soit en limite.

Le tout 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).

Elles doivent obligatoirement être implantées dans les zones constructibles définies sur le plan règlementaire.

Il est notamment prévu que les constructions devront être édifiées :

- Soit en recul minimum de 3,00m ;
- Soit en limite séparative.

Un vecteur d'implantation, imposant l'implantation du garage en limite est indiqué pour chaque lot sur le plan règlementaire (PA 10b). Celui-ci sera obligatoirement respecté.

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

Non réglementé.

### 8) Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol est répartie dans le tableau joint en annexe.

VU POUR ÊTRE ANNEXE  
A L'ARRETE EN DATE DU

- 2 AVR. 2021



H. MICHEL

### 9) Hauteur maximale des constructions :

La hauteur totale maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 8,00 m.

Les nouveaux planchers habitables devront obligatoirement être calés à la cote TN+60cm

## 10) Aspect extérieur des constructions :



HAUARD Michel

### 1. Généralités

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être conçues afin de créer, à terme, une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse.

Une attention particulière devra être portée à :

- La composition des différents volumes des constructions, le principe étant que la simplicité soit recherchée ;
- Au traitement des façades (couleurs et traitement des enduits, rythme des ouvertures) ;
- A l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains ;
- Au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.

### 2. Implantation

L'implantation des constructions sur les terrains doit tenir compte de la position des constructions voisines et des voiries, de la topographie du terrain, de la vue et de la position du ou des accès afin de veiller à une meilleure cohérence de l'ensemble de l'opération.

Les décaissés rendus nécessaires pour l'implantation des constructions sur des terrains pentés ne pourront donner lieu à des talus, qu'elle qu'en soit la pente, d'une hauteur supérieure à 1,20 m, ni à des murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,60 m.

### 3. Aspect extérieur

#### a) Les clôtures :

Les clôtures devront faire l'objet du même soin de traitement que le reste du bâtiment car elles font partie intégrante du projet de construction et sont l'élément de liaison entre le privatif et la partie publique de l'opération.

Les clôtures non réalisées par l'aménageur en bordure du domaine public seront constituées d'un mur bahut (n'excédant pas 0,40 m) et d'une grille identique à celui posé par l'aménageur. La grille sera de type PANDA.



Grille de type PANDA

Les clôtures entre lots et en périphérie seront traitées en grillage à mailles soudées de couleur identique à celles posées par l'aménageur de 1.80 m de hauteur maximum.

Dans tous les cas, elles n'excéderont pas 1,80 m de hauteur et seront doublées de haies, de plantations, de massifs ou encore de bosquets.

Les canisses sont proscrites.

Pour ce qui est du grillage à maille large, on entend grillage dont le plus petit côté est supérieur à 0,05 m.

Les clôtures en retour des places de stationnements seront constituées d'un mur bahut (n'excédant pas 0,40 m) et d'un grillage identique à celui posé par l'aménageur – grilles de type PANDA.

Les clôtures feront l'objet de précisions dans le cadre du dossier de permis de construire.

b) Les toitures :

Les couvertures seront réalisées dans les composants et matériaux suivant :

- Tuiles canal ou autre de terre cuite de teinte claire (ocre rouge à paille)

Les débords de toit devront être simples. Ils seront réalisés par un bandeau maçonné ou par un bandeau PVC de 30 cm maximum par rapport au nu extérieur des façades de rives, ou par des génoises (2 rangs maximum), les pignons étant exclus de cette particularité.

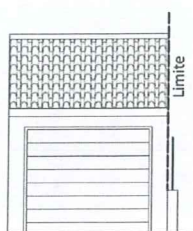
Les versants de toitures présenteront une pente comprise entre 25% et 35 %.



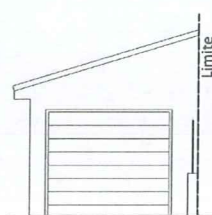
Dans tous les cas les débords en PVC sont fortement conseillés.

Les toitures terrasses sont admises dans le respect du règlement du RNU, et sont fortement conseillées pour les garages.

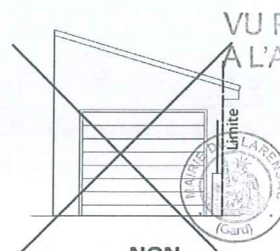
Les pentes de toitures inclinées vers une mitoyenneté sont interdites.



OUI



OUI



NON

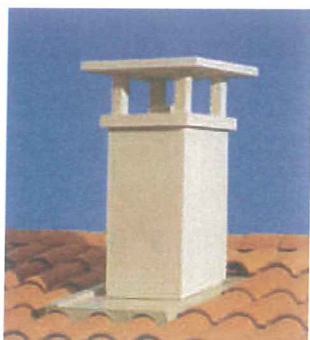
VU POUR ÊTRE ANNEXE  
À L'ARRÊTÉ EN DATE DU  
- 2 AVR. 2021

HAMARD Michel



Les toitures pourront être réalisées à 2, 3 ou 4 pentes suivant les orientations au cas par cas.

Les conduits de cheminées ou autres superstructures devront être traités avec le même soin que tout élément du bâtiment et feront l'objet de précisions sur le dossier de permis de construire.



OUI



NO

c) Les façades :

Toutes les façades d'une construction devront être traitées avec le même soin sans disparités manifeste entre elles.

Leur teinte devra respecter la palette choisie dans le nuancier ci-joint au cahier des prescriptions.

NUANCIER DES ENDUITS DE FACADE – PAREX/LANKO ou similaire :



Les enduits seront obligatoirement talochés fins à l'exclusion de finition de type rustique à fort relief ou forte rugosité. Les enduits écrasés sont proscrits.

VILLE DE CLARENS  
ANNEXE  
A L'ARRETE EN DATE DU

- 2 AVR. 2021





NON



RUSTIQUE ECRASÉ

NON



OUI

Les matériaux non destinés à être employés en façade sont interdits ainsi que tous les matériaux d'imitation.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les agglomérés, les briques creuses, etc ...

L'utilisation ponctuelle de la pierre en parement (dans l'esprit « pierres sèches ») est autorisée.

Le traitement des façades fera l'objet de précisions dans la pièce PCMI 5 du dossier de permis de construire.



OUI



OUI



NON

#### d) Les ouvertures :

Les ouvertures seront à dominante verticale pour l'ensemble des percements à l'exception des baies vitrées et des baies sur cuisines qui pourront être traitées en fenêtres bandeaux.

L'ensemble des ouvertures d'une habitation pourra recevoir des encadrements en saillie de teinte claire.

Les portes de garage s'harmoniseront avec les menuiseries dans la teinte et les modénatures et ne devront pas présenter de débord en position ouverte.

Les fermetures et protections seront réalisées par des volets roulants de teinte neutre ou ponctuellement par des volets en aluminium laqués ou PVC. Les volets bois sont interdits.

VU POUR ÊTRE ANNEXE  
A L'ARRETE EN DATE DU

- 2 AVR. 2021



HAMARD Michel

Edité le 02/04/2021



NON



OUI



OUI

Dans tous les cas les volets roulants sont fortement conseillés.

L'implantation des climatisations en façade et sur console est interdite ou devra être dissimulée sans saillie par une grille. Les groupes extérieurs pourront être positionnés en pied de façade en rez-de-chaussée et dissimulés par une haie végétale dense et non visible depuis la voie ; il pourra être proposé des équipements répondant à cette occultation.



NON



OUI



OUI

Le choix et l'implantation des appareils extérieurs seront précisés dans le permis de construire pour avis.

e) Energies renouvelables :

Les superstructures et structures destinées à la production d'énergie renouvelable type panneaux photovoltaïques ou production d'eau chaude solaire devront faire l'objet d'un traitement soigné et devront être parfaitement intégrés à la construction pour une vision réduite depuis l'espace public. Ces éléments devront apparaître dans le dossier de permis de construire et notamment dans l'insertion paysagère.

VU POUR ÊTRE ANNULÉ  
A L'ARRÊTE EN DATE  
- 2 AVR. 2021  
HAMARD



OUI



NON

## f) Espaces libres et plantations :

Le traitement paysager végétal à réaliser devra prendre en compte l'orientation du lot et les ombres portées à chaque saison pour optimiser la position des plantations.

Il est obligatoire de traiter 20 % d'espaces libres plantés par rapport à l'emprise du terrain.

Le choix des végétaux doit être esthétique et phytotechnique avec une approche des besoins en eau, résistance au soleil, au vent et développement de la plante à court et moyen terme.

Les haies seront de préférence traitées de plusieurs essences en évitant les thuyas et les cyprès ainsi que toute espèce allergisante.

Chaque lot devra être planté d'au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> d'emprise.

Les arbres de haute tige existants seront conservés dans la mesure du possible afin de ne pas détériorer le site.

Proposition d'arbres conseillés en pleine terre :

Mûriers



Oliviers



Figuiers



Micocouliers



Chênes verts



VU POUR ÊTRE ANNEXE  
A L'ARRETE EN DATE DU

- 2 AVR. 2021



HAMARD Michel

Proposition d'arbustes adaptés pour les haies séparatives :

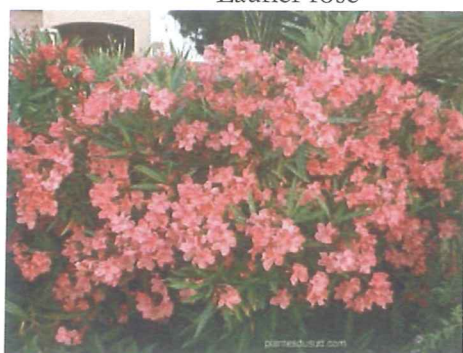
Pittosperum



Laurier tin



Laurier rose



Pistachier

**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 communes, sur des emplacements prévus à cet effet.

Il devra être prévu pour chaque lot : 1 place de stationnement pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement (dont une place de parking non clos).

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 :**

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

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen ; les plantations de Cupressacées et en particulier de cyprès, espèces allergènes, seront strictement limitées.

VU POUR ÊTRE ANNEXE  
A L'ARRETE EN DATE DU

- 2 AVR. 2021



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

Tableau récapitulatif des surfaces autorisées et attribuées pour contrôle réglementaire.

N°	Superficie du Lot (m <sup>2</sup> )	Emprise au sol maximum autorisée soit 70% (m <sup>2</sup> )	Superficie imperméabilisée compensée dans les bassins communs (100%)	Surface de plancher autorisée (m <sup>2</sup> )
1	200	140	200	150
2	199	139	199	150
3	198	139	198	150
4	167	276	167	150
5	182	117	182	150
6	189	132	189	150
7	196	137	196	150
8	200	140	200	150
9	200	140	200	150
10	200	140	200	150
<b>Total</b>	<b>1 931</b>	<b>1 500</b>	<b>1 931</b>	<b>1 500</b>

### Surfaces réglementaires à attribuer

Section AW Parcelle	Superficie	Superficie imperméabilisée compensée
<b>107</b>	<b>2 675</b>	<b>2 376</b>

### Répartition des surfaces

Lots	<b>1 931</b>
Voies et stationnements	<b>445</b>
Espaces verts, Bassin	<b>299</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 675</b>

VU POUR ÊTRE ANNEXE  
A L'ARRETE EN DATE DU  
- 2 AVR. 2021



HAMARD Michel