



**LOTISSEMENT
« LA TONNELLERIE »**

**Lotissement de 9 Lots
A CONGENIES (30)**

Demande de Permis d'Aménager

PA 10 – Règlement du lotissement

**Octobre 2022
Dossier réf : 2021-106**

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	5
1) Occupation et d'utilisation du sol interdites :	5
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
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	6
8) Emprise au sol des constructions :	7
9) Hauteur maximale des constructions :	7
10) Aspect extérieur des constructions :	7
11) Stationnement des véhicules :	13
12) Espaces libres et plantations :	13
13) Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques :	14
V. ANNEXE : superficie des lots et constructibilité :	14

II. PRÉAMBULE

Portée du règlement :

Le présent règlement s'applique au périmètre du Lotissement « La Tonnellerie ».
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 – herve@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 CONGENIES, Département du Gard.

L'assiette foncière du terrain est cadastrée comme suit :

Section B Parcelles 694p, 1090 et 1093

Section A Parcelles 881 et 882

Superficie apparente : 4 180 m²

Contenance cadastrale : 4 180 m²

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

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 9 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 4 180 m².

IV. REGLES d'URBANISME

1) Occupation et d'utilisation du sol interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles citées dans l'article 2.

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 4,00m 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

Un dispositif de rétention est aménagé dans le cadre du lotissement. Celui-ci permet de compenser uniquement l'imperméabilisation de la voie.

Par conséquent, les futurs acquéreurs des lots doivent réaliser un système de rétention sur leur lot permettant de compenser l'imperméabilisation occasionnée par leur projet.

Le moyen retenu (bassin de rétention, tranchée drainante, noue...) devra figurer dans leur demande de permis de construire. Le dimensionnement sera calculé avec le ratio de 100 litres par mètre carré imperméabilisée.

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.

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 réglementaire 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.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres du franc-bord des cours d'eau reportés aux documents graphiques (PA10b).

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) à l'exception des piscines.

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

De plus les constructions devront être édifiées :

- Zone constructible :
De telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3,00 m ($H/2 - \text{minimum } 3,00\text{m}$)
- Zone de constructibilité limitée :
En limite séparative de lot, pour les constructions annexes, la hauteur des constructions est limitée à 3,00m au faitage et d'un linéaire maximum de 5,00m.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre.

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.

9) Hauteur maximale des constructions :

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

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les machineries d'ascenseur, cheminée, antennes, ...

Les lots 7 et 8 se trouvent dans une zone inondable par ruissellement pluviales par conséquent les futurs planchers habitables de ces lots devront être calés à la cote TN+80cm.

10) Aspect extérieur des constructions :

1. GENERALITES

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.

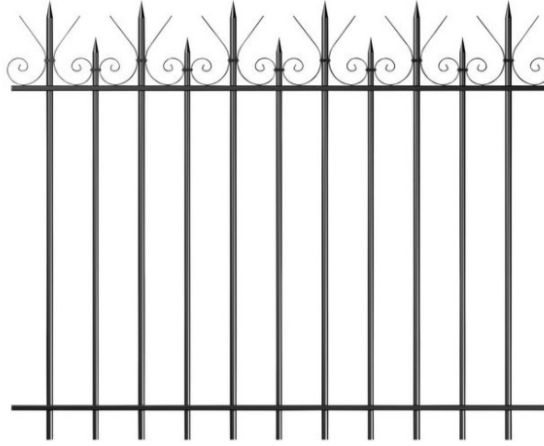
Les décaissés rendus nécessaires pour l'implantation des constructions sur des terrains pentés ne pourront donner lieu à des talus, qu'elle qu'en soit la pente, d'une hauteur supérieure à 1,20 m, ni à des murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,60 m.

3. ASPECT EXTERIEUR

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 0,60 m) et d'une grille en ferronnerie d'une hauteur de 1,20m identique à celle posée par l'aménageur (voir exemple ci-après).



Les clôtures entre lots et en périphérie seront traitées en grillage souple à mailles torsadées 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 toitures :

Les toitures seront réalisées en tuiles canal terre cuite, posées en courant et en couvert, la tuile dite « romane ou à emboîtement » n'est pas autorisée.

Les débords de toit seront marqués par des génoises dans le respect de l'architecture traditionnelle du village.

Les versants de toitures présenteront une pente comprise entre 25% et 32 %.



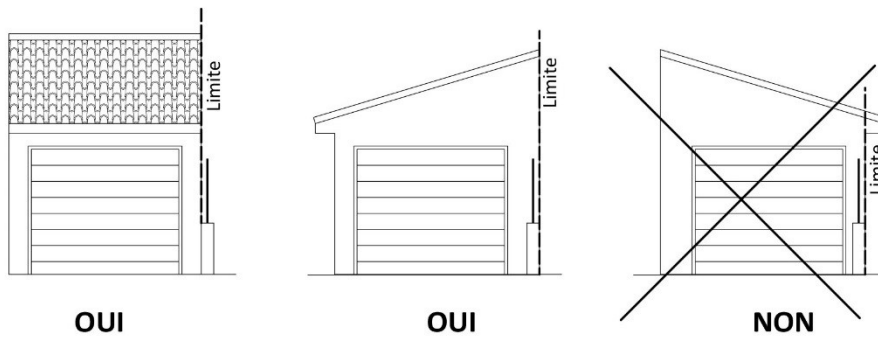
OUI



NON

Les débords de toiture en PVC ou autre sont interdits

Les pentes de toitures inclinées vers une mitoyenneté sont interdites.



La toiture de la construction principale sera obligatoirement à 2 pentes et aura une orientation imposée (voir plan règlementaire).

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



NON

Les façades :

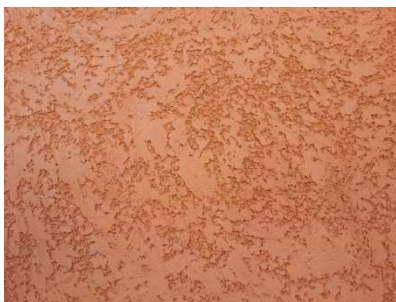
Toutes les façades d'une construction devront être traitées avec le même soin sans disparités manifeste entre elles.

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 ou gratté fin. Les enduits écrasés et grattés sont proscrits.



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 ...

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

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 menuiseries seront en bois ou en aluminium laqué.

Sur les ouvertures de taille traditionnelle, les volets seront en bois, battants et à peindre.

L'implantation des climatisations se fera obligatoirement en pied de façade. Il est fortement conseillé de les dissimuler par un caisson ou des haies végétales. Ils seront non visibles depuis la voie.

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

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. Ils seront positionnés soit sur les annexes soit directement au sol. Il est interdit de les installer sur la toiture principale.

Ces éléments devront apparaître dans le dossier de permis de construire et notamment dans l'insertion paysagère.

Traitement de l'entrée du lot :

Chaque parcelle devra être accessible par une seule aire de stationnement de 3,00 m de largeur par 5,00 m de longueur.

Les clôtures et aménagements autour de cet espace ne sont pas traités par l'aménageur.

Le demandeur devra se conformer aux prescriptions décrites à l'article des clôtures.

Il sera prévu un portail d'accès complété ou non d'un portillon. Leurs dimensions et aspects seront précisés dans le permis de construire. Ils seront en bois ou en métal. L'emploi du PVC est strictement interdit.

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 10 % 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. L'emploi de thuyas et de cyprès est formellement interdit.

Chaque lot devra être planté d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² 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



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.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m² par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).

Il devra être prévu pour chaque lot : 2 places de stationnement par logement

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.

Toute nouvelle construction doit posséder au moins 10% d'espaces libre. Ses espaces libres devront être laissés en pleine terre. Les surfaces laissées libres de toute construction feront l'objet d'un aménagement paysager. À l'intérieur de toute nouvelle parcelle, les mesures suivantes pourront être prises :

- Diriger les eaux de toiture vers les parties de jardin laissées en pleine terre ou vers des citernes de récupération des eaux de pluies ;
- Séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de centimètres de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts sur le domaine public ;
- Favoriser l'utilisation des matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

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.

13) Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques :

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques, ...

V. ANNEXE : superficie des lots et constructibilité :

Tableau récapitulatif des surfaces autorisées et attribuées pour contrôle réglementaire.

N°	Superficie du Lot (m ²)	Emprise au sol maximum autorisée (m ²)	Surface de plancher à créer (m ²)
1	374	185	100
2	316	185	100
3	295	185	99
4	270	185	99
5	279	185	99
6	279	185	99
7	384	187	100
8	358	185	100
9	410	190	103
10			
Total	2 965	1 672	899

Répartition des surfaces

Lots	2 965
Voies et stationnements	605
Espaces verts, Bassin	610
TOTAL	4 180

Surface règlementaire à attribuer :

- Emprise au sol : 40% de 4 180 m² soit 1 672 m² à répartir
- Surface de plancher créée = 899 m² de plancher maximum à répartir
- Espaces verts accessible : 10% de 4 180 m² soit 418 m² → Bassin accessible + espaces vert = 610 m²