



LOTISSEMENT
« LES BERGERONS NORD »

Lotissement de 21 Lots
à SAUVETERRE (30)

Demande de Permis d'Aménager
PA10 – Règlement du Lotissement

Réf. : 2017-133

25 Mai 2020

Modifié le 29 Septembre 2020

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
Préambule.....	3
Portée du règlement :	3
CHAPITRE I: DISPOSITIONS GENERALES.....	3
art. I.1 Assiette foncière - Champ d'application.....	3
art. I.2 Portée du règlement :	3
art. I.3 Morcellement :	4
art. I.4 Règlement lié au risque inondation	4
art. I.5 Nombre et vocation des logements	4
CHAPITRE II : OCCUPATION DU SOL	4
art. II.1 Occupations du sol interdites :	4
art. II.2 Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions :.....	4
art. II.3 Accès et voirie :	5
art. II.4 Réseaux :	5
art. II.5 Superficie minimale des terrains :	6
art. II.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :.....	6
art. II.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :	6
art. II.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :	6
art. II.9 Emprise au sol :	6
art II.10 Hauteur des constructions :	6
art II.11 Aspect des constructions :	7
art II.12 Stationnement des véhicules :	8
art II.13 Espaces libres et plantations :	8
art II.14 Coefficient d'Occupation des Sols :	9
ANNEXE : surfaces des lots et constructibilité :	10
ANNEXE : Essences végétales adaptées	11

Préambule

L'aménageur a prévu une mission d'architecte consultant confiée à une personne de l'art, M. Michel LACROZE, Architecte à Pujaut, qui sera consulté par l'acquéreur afin d'obtenir un visa sur son projet de construction, des aménagements extérieurs et plantations, des clôtures, etc...avant le dépôt de la demande d'autorisation auprès des services instructeurs des demandes de permis de construire ou de déclarations préalables.

Cette mission a pour objet d'émettre un avis sur la cohérence architecturale et paysagère du projet avec l'ensemble des principes d'aménagement et du règlement du lotissement.

Préalablement au dépôt de sa demande, l'acquéreur ou son requérant doit transmettre à l'architecte consultant les différentes pièces de son dossier à savoir : PC PCMI ou DP de 1 à 6, définis par le code de l'urbanisme.

A l'issue de cette consultation, l'acquéreur joindra le visa de l'architecte consultant à sa demande d'autorisation de construire.

Portée du règlement :

Le présent règlement complète celui du Plan Local d'Urbanisme de la commune en vigueur. Il est important pour l'acquéreur de respecter l'ensemble de ces règles pour l'élaboration de son projet.

CHAPITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

art. I.1 Assiette foncière - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement « Les Bergerons Nord » situé sur la commune de SAUVETERRE, Département du Gard.

L'assiette foncière du terrain est cadastrée comme suit:

Section AY

Parcelle n°37 et 120p

Surface mesurée : 9643 m²

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

art. I.2 Portée du règlement :

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désigné à l'article 1.1 ci-dessus.

Cette assiette foncière est par ailleurs délimitée au plan de morcellement du projet de lotissement.

Complétant les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune, il doit être rappelé dans tous les actes successifs, de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans le périmètre du lotissement.

art. I.3 Morcellement :

Le lotissement est composé de :

- 21 lots constructibles maximum,
- la voirie nécessaire à la desserte des lots,
- de bassins de rétention paysager,
- de stationnements.

La superficie de chaque lot est indiquée en annexe au présent règlement. Leurs surfaces réelles ne seront définitives qu'après bornage.

art. I.4 Règlement lié au risque inondation

Le lotissement se trouve en zone « d'Aléa Modéré Urbain » du PPRI (Zone M-U, Aléa modéré où la hauteur de crue de référence centennale est inférieure à 0.50m).

Les règles du PPRI sont donc applicables à chaque terrain, en plus de celles du présent règlement.

En application de l'article R431.9 du code de l'urbanisme, les côtes du plan de masse du projet devront être rattachées au nivellement général de la France (NGF). Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'une attestation établie par l'architecte du projet de construction ou par un géomètre agréé certifiant la réalisation de ce levé topographique et constatant que le projet prend en compte au stade de la conception les prescriptions de hauteur imposées par le règlement du PPRI (article R431.16 du code de l'urbanisme).

Cette attestation précisera la côte du TN, la côte de référence, et les côtes des différents niveaux de planchers bâtis. Ces informations seront reportées sur les documents de demande de permis de construire.

art. I.5 Nombre et vocation des logements

Chaque lot ne pourra recevoir qu'un seul logement, excepté le lot 10 qui est voué à la réalisation de cinq logements locatifs sociaux.

CHAPITRE II : OCCUPATION DU SOL

art. II.1 Occupations du sol interdites :

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles admises et soumises à condition de l'article II.2 ci-après.

art. II.2 Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions :

Sont admises sous conditions :

- les constructions à usage d'habitat et leurs annexes, accolées à l'habitation ou non,
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation des constructions autorisées,

Nota important :

- Le lotissement est concerné par le **PPRI de Sauveterre** et sa réglementation consultable en Mairie.
- **Les planchers habitables** (non compris le garage) seront obligatoirement réalisés à minima à la côte du Nivellement Général de la France (NGF) 22.70,

correspondant à la côte des Plus Hautes Eaux (PHE) de 22.40 augmentée de 0.30m. (Pour information, le terrain naturel se situe en moyenne à la côte 21.80m)

- L'organisation et l'aménagement du terrain devra tenir compte de l'obligation de **limiter l'imperméabilisation du sol** (se reporter à l'article II.14 du présent règlement) et de réaliser une rétention in situ des eaux de pluies sans déversement vers les fonds voisins. In fine, ces eaux peuvent être dirigées vers la voirie et les ouvrages de rétention collectifs du lotissement.

art. II.3 Accès et voirie :

Chaque lot privatif comporte un accès indiqué sur le plan de composition du lotissement (PA4) et sur le plan réglementaire (PA10b). Ceux-ci seront repris sur les plans de vente et de bornage des lots.

Leur position ne peut être modifiée ; leur traitement et leur entretien devra être réalisé par les acquéreurs des lots, en béton balayé ou désactivé. Cet espace doit être utilisé pour le stationnement de deux véhicules, il doit rester libre d'accès et non clôturé à partir de la voie.

art. II.4 Réseaux :

Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable du lotissement en utilisant le regard prévu à cet effet.

Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire, en utilisant le regard prévu à cet effet.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Celles-ci doivent être infiltrées sur place.

Eaux pluviales

Le lotissement comporte des bassins de rétention des eaux pluviales et un réseau de collecte pour compenser l'imperméabilisation des sols engendrée par les voiries, les espaces communs et une partie des lots. Il n'est donc pas obligatoire de compenser, lot par lot, l'imperméabilisation réalisée, dans la mesure où celle-ci respecte les dispositions de l'article II14 et son annexe.

Néanmoins, les grands principes restent applicables : l'utilisation de technique alternatives pour compenser l'imperméabilisation est recommandée, ne pas les concentrer en un point de rejet, éviter le ruissellement et gérer l'eau au plus près de leur point de chute.

Les aménagements réalisés sur les lots privatifs doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales in situ sans déversement vers les fonds voisins. In fine, ces eaux peuvent être dirigées vers la voirie et les ouvrages de rétention collectifs du lotissement.

Electricité- Téléphone - Télédistribution

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau du lotissement.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur...) est à privilégier dans tout projet.

art. II.5 Superficie minimale des terrains :

Non réglementée.

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement définie au plan de morcellement ne sera définitive qu'après bornage des lots.

Les permis de construire devront être déposés sur les plans de bornages définitifs ou plans de commercialisation fournis par le lotisseur.

art. II.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'implantation des constructions devra respecter le plan réglementaire (PA 10b, annexe du présent règlement).

art. II.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions devra respecter le plan réglementaire (PA 10b, annexe du présent règlement).

Limite périmétrique du lotissement : dans tous les cas, les constructions doivent être implantées à au moins trois mètres de la limite.

Limite séparative des lots : les constructions doivent être implantées sur la limite séparative ou à au moins trois mètres.

Bassin de piscine : il peut être implanté hors de la zone constructible définie sur le plan PA10b. En tout état de cause, il devra se situer à au moins deux mètres des limites de propriété et à au moins trois mètres de la limite périphérique du lotissement.

art. II.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

art. II.9 Emprise au sol :

La surface d'emprise au sol sera répartie par le lotisseur, comme c'est le cas de la surface de plancher, selon le tableau joint en annexe de l'article II14.

art II.10 Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder :

- 9,50 mètres à l'égout du toit et 11,50 au faîtage,
- 3,50 mètres à l'égout du toit pour les annexes non accolées à la construction principale,

Les planchers habitables seront obligatoirement réalisés à la cote NGF 22.70 correspondant à la cote PHE de 22.40 augmentée de 30cm.

art II.11 Aspect des constructions :

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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.

1. Volumétrie :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. L'extension des constructions existantes devra en particulier respecter les proportions et le rythme des structures de la construction existante.

Le corps principal de la construction devra être orienté sensiblement Est-Ouest ou Nord-Sud en considération de la position de la rue, des accès ou de l'espace commun, et suivant les indications portées sur le plan réglementaire (PA10b).

2. Matériaux de construction :

L'utilisation de matériaux d'aspect « précaire ou préfabriqué » est interdite. Tous les matériaux tels que béton cellulaire, parpaings, briques... prévus pour être enduits ne peuvent être laissés apparents.

3. Toitures et couvertures :

Les toitures et matériaux de couverture devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes.

La toiture du bâtiment principal sera à deux ou trois pentes selon les indications du plan réglementaire (PA10b), elle aura une pente comprise entre 25 et 35%. Elles se termineront sans dépassement sur les pignons.

Les toitures à quatre pentes sont interdites.

La couverture sera réalisée en tuiles rondes de type « canal » (à un ou deux éléments) de teinte paille ou vieillie. Elle comprendra une génoise à un ou deux rangs de teinte similaire.

Les couvertures métalliques et les toitures terrasses sont interdites, elles sont admises pour les constructions à usage d'habitat collectif dans la limite de 25% de la surface d'emprise au sol de la construction et à condition d'être accessible et qu'elle participe à l'agencement et au confort des logements.

4. Enduits :

Ils devront être de teinte claire, similaire aux teintes suivantes qui devront servir d'exemple. Références pour la marque Weber / Saint Gobin :

- Gris perle 091
- Ton pierre 016
- Pierre claire 015
- Pierre grise 279
- Beige clair 207

Leur finition sera « taloché » ou « gratté fin ».

Les encadrements des ouvertures seront soulignés, sans relief, de teinte plus claire que celle de l'enduit.

5. Menuiseries / ferronneries :

Toutes les menuiseries ou ferronneries (porte, portail de clôture, porte de garage...) qui sont en prise directe ou à proximité de la voie de desserte auront obligatoirement une couleur anthracite (exemple RAL 7016).

6. Divers :

Les dispositifs de chauffage, rafraîchissement, de ventilation, de production d'énergie, d'antennes...ainsi que leurs gaines ou conduits d'alimentation doivent faire partie de la conception et de l'architecture de la construction. En aucun cas ils ne peuvent être disposés en applique sur les façades et toitures lorsqu'ils sont en vue directe depuis l'espace commun. Ils seront posés au sol.

7. Clôture :

La demande de réalisation de la clôture se fera concomitamment à celle de la demande du permis de construire.

La hauteur des clôtures, portails et portillons, piliers...est fixée à 1.80m. En aucun cas elles ne doivent constituer un obstacle au libre écoulement des eaux de pluie et de ruissellement (maille supérieure à 5cm).

Elles doivent être doublées d'une haie vive d'essence méditerranéenne, y compris lorsque la clôture est réalisée par le lotisseur et qu'elle ne comporte pas de haie vive.

Des éléments de clôture réalisés en maçonnerie sont admis, pour l'intégration des coffrets, boîtes aux lettres, hygiaphone...à condition que leur linéaire n'excède pas 1.50m par lot. Leur arase supérieure doit être réalisée avec une couverture préfabriquée, et ils seront enduits à l'identique que la construction principale sur leurs deux faces.

▪ Clôtures sur voie et entre lots :

Elles devront être réalisées avec des grilles rigides de couleur anthracite (RAL 7016) et doublées d'une haie vive.

▪ Clôtures en périphérie du lotissement :

Elles doivent être réalisées en harmonie avec celles existantes et dans tous les cas, devront être doublées d'une haie vive d'essences variées méditerranéennes.

▪ Clôtures des piscines :

Pour mémoire, en zone inondable, les bassins des piscines doivent comporter une clôture visible en permanence pour des raisons de sécurité des personnes.

art II.12 Stationnement des véhicules :

Chaque lot privatif comprend une aire de stationnement non close, pouvant recevoir deux véhicules de tourisme. L'acquéreur doit en assurer l'aménagement, en béton balayé ou désactivé. Il doit en assurer l'entretien permanent et la pérennité.

En outre, chaque lot doit compter une place de stationnement en plus. (garage ou aire de stationnement)

Pour l'habitat collectif, il est exigé une place de stationnement par logement à minima. Leur emplacement devra se faire conformément au plan réglementaire (PA10b).

art II.13 Espaces libres et plantations :

Au moins 15 % de l'unité foncière sera traité en espace végétalisé de pleine terre. Cet espace devra être maintenu ou planté par un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (végétation en pleine terre).

Les aménagements du terrain, des espaces libres et les plantations à réaliser sur chaque lot privatif doivent être représentés et décrits sur les documents PC/PCMI/DP 2 et 4 de la demande de permis de construire ou déclaration préalable. Les plantations doivent respecter les dispositions du code civil.

Les essences végétales allergisantes reconnues pour leur effet néfaste sur la santé, les haies monospécifiques sont interdites. Une solution de diversification végétale adaptée au climat

méditerranéen (résistantes aux fortes chaleurs, peu consommatrices d'eau) doit être recherchée ; se reporter à l'annexe du présent règlement, qui présente les essences conseillées et adaptées.

Les lots 3 à 9, 18 et 19 devront planter, le long de leur limite coté Voie interne (cf. Plan réglementaire PA10b), un arbre d'alignement à choisir dans la liste jointe en annexe.

art II.14 Coefficient d'Occupation des Sols :

1. Coefficient d'occupation des sols et surface de plancher :

Il n'y a pas de coefficient maximal d'occupation des sols applicable sur le projet, néanmoins, la surface de plancher est réglementée : un tableau de répartition de celle-ci est joint en annexe au présent règlement.1171

2. Imperméabilisation des sols

La surface imperméabilisée des lots est limitée. Elle ne devra pas dépasser la valeur indiquée dans le tableau joint en annexe. Cette surface comprendra : l'ensemble des constructions, les terrasses, les accès imperméabilisés pour véhicules et piétons, les piscines...

ANNEXE : surfaces des lots et constructibilité :

- Surface des Lots (définitive seulement après bornage des lots),
- Surface de plancher autorisée,
- Surface imperméabilisée maximale autorisée

N°	Surface ¹	Surface de plancher ²	Surface Imperméabilisée ³	Surface en pleine terre minimale à conserver
1	410	200	179	50
2	380	180	167	50
3	403	200	176,2	50
4	401	200	175,4	50
5	300	180	135	30
6	300	180	135	30
7	274	150	124,6	30
8	272	150	123,8	30
9	322	180	143,8	30
10	932	700	387,8	50
11	303	180	136,2	50
12	302	180	136,2	50
13	302	180	135,8	50
14	302	180	135,8	50
15	256	150	117,4	50
16	250	150	115	50
17	267	150	121,8	50
18	377	190	165,8	50
19	317	180	141,8	50
20	242	150	111,8	20
21	238	150	110,2	20
Total	7151	4160	3175,4	890

Voirie	1427	m²
Bassin Paysager	1065	m²
Surface totale	9643	m²

Surface en pleine terre **1955 m²**
soit 20% de l'emprise

¹ Surface du terrain avant bornage contradictoire, susceptible d'être modifiée.

² Surface de Plancher.

³ Surface imperméabilisée maximale autorisée : constructions, terrasses, parking privatif non clos...

ANNEXE : Essences végétales adaptées

1. Arbres tutelaires pour ombrager et mettre en scène l'espace le lot privatif

Micocoulier de provence :

Celtis australis : h. 15/20 m et Ø 6/8 m • arbre traditionnellement planté dans les villes provençales • feuillage fin et mat • tous sols sauf trop argileux • bonne résistance à la sécheresse • enracinement profond • croissance moyenne • à planter sur places et grandes avenues.



Platane :

Platanus X acerifolia «Vallis Clausa» : h. 30/40 m et Ø 15/20 m • ombrage et port majestueux • préfère sols avec humidité en profondeur • croissance rapide • racines puissantes • utiliser exclusivement variété résistante au chancre coloré • à planter sur larges places et avenues.

(attention : fortement allergisant)



Tilleul :

Tilia tomentosa : h. 15/20 m et Ø 10/12 m • sols profonds • bonne résistance à la sécheresse • croissance rapide une fois installé • à planter sur grande places, avenues ou parcs • autre essence *Tilia cordata* : floraison parfumée



Chêne vert :

Quercus ilex : h. 6/8 m et Ø 4/5 m • arbuste de la forêt sèche méditerranéenne • feuillage persistant dense • supporte une taille architecturée • sols caillouteux • excellente résistance à la sécheresse • croissance lente • à planter sur places et voies secondaires.



Murier blanc :

Morus alba : h. 7/8 m et Ø 5/6 m • large feuillage caduc apprécié pour son ombrage • tous sols • bonne résistance à la sécheresse • croissance lente • présence de fruits • à planter en bord de routes et dans les jardins publics.



Erable de Montpellier :

Acer monspessulanum : h. 7/8 m et Ø 3/4 m • arbre à petites feuilles caduques, dorées en automne • sols calcaires et secs • excellente résistance à la sécheresse • croissance lente • peut se planter sur espace restreint.



Arbre de judée :

Cercis silicestrum : h. 6/8 m et Ø 3/4 m • petit arbre caduc • floraison rose remarquable, avant les feuilles • tous sols mêmes calcaires • excellente résistance à la sécheresse • croissance moyenne • racines profondes • peut se planter sur espace restreint



Laurier noble :

Laurus nobilis : h. 10/15 m et Ø 4/6 m • petit arbre à feuillage persistant, dense et odorant • rejetant du pied • bonne résistance à la sécheresse • croissance moyenne • peut être traité en grand arbuste, haie ou petit arbre.



Albizzia :



1. Arbustes à planter le long des voies pour embellir

Arbousier :



Amélanchier :



Arbre à perruque



buplèvre



Buis :



Ciste :



Coronille :



Dorycnium :



Filaire :



Gattilier :



Grenadier :



Laurier tin :



Luzerne
arborescente :



Myrte :



Nerprun alaterne :



Pistachier lentisque :



Romarin :



Pistachier thérébinthe :

