



## LOTISSEMENT

### « LES BOUTS »

Lotissement de 2 Lots  
à CASTILLON du GARD (30)

---

## Demande de Permis d'Aménager PA10 – Règlement du Lotissement

---

**Architecte de l'opération :**  
Alexis PEYROUSE  
109 Chem. du Puget,  
30290 Laudun-l'Ardoise



18 septembre 2025

Aff . : 2016-045

---

## SOMMAIRE

---

SOMMAIRE.....	2
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 :.....	3
art. I.4 Coordination architecturale :.....	4
CHAPITRE II : OCCUPATION DU SOL .....	5
art. II.1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdites : .....	5
art. II.2 Destinations, sous-destinations, natures d'activités soumises à des conditions particulières : .....	6
art. II.3 Mixité fonctionnelle et sociale :.....	7
CHAPITRE III : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGE.....	7
art. III.4 Volumétrie et implantation des constructions : .....	7
art. III.5 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale :.....	8
art. III.6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :.....	13
art. III.7 Stationnement :.....	14
CHAPITRE IV : EQUIPEMENT et RESEAUX.....	3
art. IV.8 Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructure :.....	3
art. IV.9 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication :.....	3
ANNEXE 1 : surfaces des lots et constructibilité .....	6
ANNEXE 2 : Palettes des Teintes d'Enduits des Constructions .....	7
ANNEXE 3 : Palettes des Teintes Peinture Volet bois – Menuiseries et Volets .....	8
ANNEXE 4 : Palettes des Teintes Pour les Ferronneries, Portail, Boite à Lettre .....	9
ANNEXE 5 : Végétation, Liste des Essences .....	11
ANNEXE 6 : PLAN REGLEMENTAIRE.....	13

---

## CHAPITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

---

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

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

L'assiette foncière du terrain est cadastrée comme suit :

Section D

Parcelles : 1050 et 1051

Superficie apparente : 2795 m<sup>2</sup>

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

L'emprise du projet porte sur deux zones du PLU en vigueur : la zone UD, constructible et la zone N. Les lots se situant à cheval sur ces deux zones, afin de clarifier l'application des règles d'urbanisme à respecter, un plan réglementaire : PA 10b, est annexé au présent règlement.

Il définit sur chaque lot :

- Une zone dite « naturelle » en référence au zonage du PLU.
- Une zone constructible, située en zone UD

### ***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 en vigueur au jour du permis d'aménager 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 :

- 2 lots constructibles,
- Deux élargissements ponctuels de la voie, rétrocedés à la commune ou conservés par les acquéreurs des lots.

La superficie de chaque lot est indiquée en annexe au présent règlement. Leurs surfaces réelles ne seront définitives qu'après bornage et établissement d'une épure d'implantation.



***art. I.4 Coordination architecturale :***

L'architecte coordonnateur désigné est chargé de coordonner la conception des projets et d'émettre un avis architectural sur chaque dossier de demande de permis de construire et de toute demande modificative. Cet avis est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales et paysagères décrites dans le présent document. Il n'engage pas la responsabilité de l'architecte coordonnateur sur le projet architectural qui reste du ressort légal du Maître d'Ouvrage et de son Maître d'œuvre.

Alexis Peyrouse Architecte  
109 Chem. du Puget,  
30290 Laudun-l'Ardoise  
Tél : 06 76 92 36 05  
E. mail. [apcontact.archi@gmail.com](mailto:apcontact.archi@gmail.com)

## CHAPITRE II : OCCUPATION DU SOL

### **art. II.1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdites :**

Sur la zone « Naturelle » définie sur le plan réglementaire, aucune construction n'est autorisée.

Sont également interdits sur cette zone :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité publique, notamment les dépôts de toute nature.
- 2- Le stationnement isolé de caravanes, d'Habitations Légères de Loisirs et de résidences mobile de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 3- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés à une autorisation d'urbanisme admise dans la zone.
- 4- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, ...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- 5- La cabanisation.
- 6- L'extraction de terre végétale.
- 7- La réalisation de parcs photovoltaïques au sol en zone sylvicole

**Ailleurs, les règles suivantes s'appliquent.**

- 1- Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 à R.151-29 du code l'urbanisme. (TITRE 1 – Section 6 : Lexique)
- 2- Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations ou sous-destinations.
- 3- Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations ou sous-destinations, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations ou sous-destinations.
- 4- Sont interdites dans les parties de lot situées en zone UD les constructions ayant des destinations ou sous-destinations suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation avec limitations	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel.	X		
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou loyers avec service.	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue			X

	l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Sont également interdits :

1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité publique, notamment les dépôts de toute nature.

2- Le stationnement isolé de caravanes, d'Habitations Légères de Loisirs et de résidences mobile de loisirs, quelle qu'en soit la durée.

3- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

### ***art. II.2 Destinations, sous-destinations, natures d'activités soumises à des conditions particulières :***

Sur la zone « Naturelle » définie sur le plan réglementaire, aucune construction n'est autorisée.

**Ailleurs**, les règles suivantes s'appliquent.

1- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, ainsi qu'à la restauration sont autorisées à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

2- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises et qui, du fait de leur nature, sont corrélées à la vie urbaine, sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables du fait de son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.

3- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés à une autorisation d'urbanisme admise dans la zone UD du PLU. Les possibilités de réaliser des affouillements et exhaussements des sols sont définis au TITRE 1 –

Section 3 – DG15 : Règles relatives aux affouillements et exhaussements du sol, dans le PLU.

**art. II.3 Mixité fonctionnelle et sociale :**

Les nouvelles opérations destinées à l'habitat entraînant la création de 6 logements et plus devront comporter au moins 20% de logements conventionnés.

---

## **CHAPITRE III : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGE**

---

Les règles suivantes s'appliquent aux parties de lot non situées dans la zone « Naturelle » définie sur le plan réglementaire qui forme une annexe au présent règlement.

**art. III.4 Volumétrie et implantation des constructions :**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et non l'inverse

**Emprise au sol des constructions**

Les règles de définition de l'emprise au sol des constructions sont établies dans le PLU : TITRE 1 – Section 6 : Lexique.

1- Dans l'ensemble des zones UD, l'emprise au sol est limitée à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

2- N'est pas règlementé pour les constructions d'intérêt collectif et les services publics.

**Ce pourcentage est à prendre en compte sur la superficie de la partie de lot situé en zone UD, sans prendre en compte la surface du lot situé en zone N.**

**Hauteur des constructions**

La définition de la hauteur des constructions est définie dans le PLU : TITRE 1- Section 3 – DG12 : Application des règles de hauteur des constructions.

1- La hauteur maximale des constructions ne doit excéder six mètres cinquante (6.50 m) depuis le point le plus haut jusqu'au niveau du sol.

2- Lorsque les constructions jouxtent la limite séparative, la hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder quatre mètres (4.00 m) du point le plus haut jusqu'au niveau du sol.

3- Les annexes à usage de garage doivent être traitées de plain-pied sans excéder une hauteur maximale de quatre mètres (4.00 m) au faitage ou trois mètres (3.00 m) à l'acrotère

4- Les piscines doivent être implantées au plus près du terrain naturel et doivent être disposées de manière que leur plus grande dimension soit dans le sens des courbes de niveau. La hauteur des murs d'encuvement apparents ne doit excéder 0.50 mètre au-dessus du sol naturel ou excavé. Dans le cas des piscines à débordement, leur hauteur ne doit pas dépasser un mètre (1.00 m).

5- La hauteur n'est pas règlementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

**Hauteur des clôtures**

La hauteur totale des clôtures à réaliser, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 1.80 m.

La hauteur du mur bahut est limitée à 0.80 mètre surmonté ou non par un dispositif à claire voie.

Par dérogation, des exceptions à cette hauteur pourront être autorisées pour des motifs de sécurité, de continuité architecturale au regard des clôtures existantes attenantes ou avoisinantes, dans le cadre de mesures de protection des éléments de paysage appartenant aux savoir-faire anciens à préserver, ou dans le cadre d'équipements publics.

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les conditions générales d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont établies dans le PLU au TITRE 1 – Section 3 – DG 13 : Conditions générales d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

1- Les constructions doivent s'implanter en observant un retrait minimal de cinq mètres (5.00 m), compté à partir de la limite de propriété.

2- L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions d'intérêt collectif et les services publics.

3- L'implantation des piscines et des terrasses (dont la hauteur est inférieure à 0.60 m) est autorisée en observant un recul de deux mètres (2.00 m) à compter de la limite de propriété.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les conditions générales d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont établies dans le PLU au TITRE 1 – Section 3 – DG 14 : Conditions générales d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1- Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative

- Soit en observant un recul minimal d'au moins quatre mètres (4.00 m)

2- L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Non règlementé

***art. III.5 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale :*****Intégration dans la pente :**

La construction doit accompagner la pente. Différentes solutions d'implantation sont possibles lorsque la parcelle est accidentée et en pente : construction avec sous-sol enterré (encastrement), ou niveaux décalés (en restanques), qui permettent d'intégrer la construction dans l'environnement immédiat.

**Une implantation en encastrement** conjugue plusieurs avantages : respect de la typologie du terrain, faible impact visuel de la construction et optimisation thermique. En revanche, cette solution limite le choix des vues disponibles et l'orientation de la construction.

**Une implantation en restanques**, encore appelée à niveaux décalés, permet d'accompagner la pente du terrain en positionnant la construction grâce à une succession de niveaux ou de demi-niveaux. Cette solution génère un volume faible de déblais. La construction est moins encadrée ce qui permet de dégager les vues.

Quel que soit l'emplacement (limite de propriété, accès en sous-sol, ...) d'un mur de soutènement, sa hauteur est limitée à 1.50 mètre. Il est réalisé avec des matériaux locaux.

Les constructions implantées en ligne de crête ou sur des hauteurs doivent être en rez-de-chaussée et présenter une hauteur totale n'excédant pas cinq mètres de haut (5.00 m).

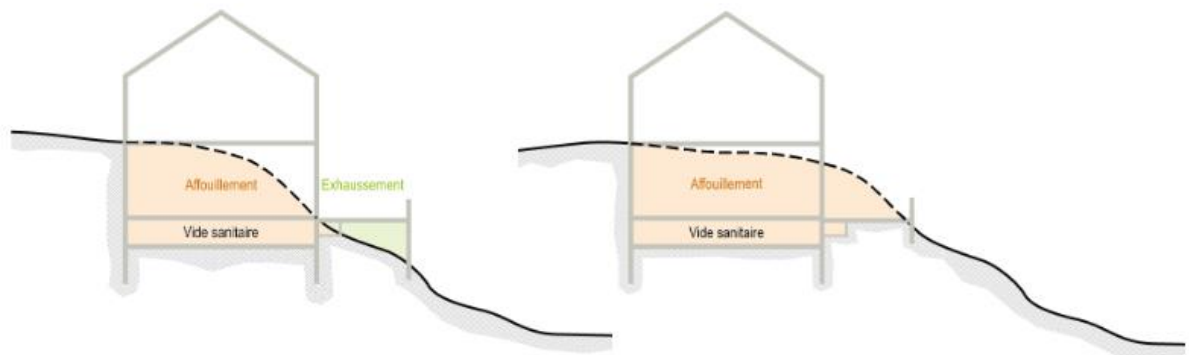


Illustration issue du PLU de la commune

### Aspects des constructions :

1- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2- Leur implantation est choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient limités au strict minimum en optant pour une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

3- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdit les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois. Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) doivent être obligatoirement enduits.

4- L'implantation d'antenne paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, l'intégration de ces équipements (appareils de climatisation) se fera en pied de façade et ses dispositifs seront dissimulés par des éléments décoratifs et/ou de serrurerie.

5- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques doivent être discrets et intégrés dans leur environnement. Leur mise en œuvre doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles pour l'environnement. Les éoliennes et micro-éoliennes sont interdites.

### Aspect des façades

1- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux de qualité et en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

2- Les couleurs doivent être choisies selon le nuancier présenté en mairie.

3- Sont interdits :

- L'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits,
- L'emploi de couleurs criardes ou trop vives des matériaux de construction ou des enduits. La teinte blanche est proscrite pour les enduits de façades.
- Les paraboles en façade visibles depuis les emprises publiques

### Aspect des ouvertures

Les coffres de volets et de stores en saillie de façade ne sont pas autorisés, sauf dans le cas d'une impossibilité technique lors d'une réhabilitation d'une construction existante.



Illustration issue du PLU de la commune

### Les toitures

1- Les toitures sont obligatoirement à un ou plusieurs pans ou alors réalisées sous forme de toiture terrasse avec une pente comprise entre 1% et 2% pour l'écoulement des eaux de pluie. Il est aussi possible de réaliser des toitures terrasses végétalisées en privilégiant des systèmes pérennes et économes en eau.

2- Les couvertures doivent être en tuiles canal ou romane. Leur couleur doit être en harmonie avec celles présentes dans le tissu environnant.

3- Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être intégrés soit à la construction, soit habillés par des caissons d'habillage ou en cas d'impossibilité techniques, par un habillage paysager.

4- Les toitures en pente doivent être simples avec des pendages sensiblement identiques aux toitures avoisinantes, elles seront comprises en 25 et 33%. Aucun équipement en toiture n'est admis à l'exception des souches de ventilation et de cheminée.

5- Le faitage principal des constructions devra suivre l'orientation du chemin du bout de la Coste (vecteur d'orientation indiqué sur le plan réglementaire)

### Les superstructures

- 1- Toute structure au-dessus du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.
- 2- Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation doivent être de forme simple, ouvertes en plein vent. En aucun cas elles ne doivent être constituées de tuyaux de ciment ou de tôle.
- 3- Aucun élément technique, comme local ascenseur, VMC, ne doit être apparent en toiture. Ces éléments doivent être intégrés dans le volume du bâtiment.
- 4- Une seule antenne de réception est admise par bâtiment.
- 5- Les paraboles en façade sont interdites.

### Les portails

Sur les emprises publiques : le portail sera positionné en retrait sur la propriété privée et ouvert sur le domaine public, afin de permettre le stationnement d'au moins un véhicule. **Les portails et portillons en PVC blancs sont interdits, ils devront être ajourés de façon à permettre le ruissellement des eaux de pluie.**

### Les clôtures :

Sur les parties de lot situées dans la zone « Naturelle » définie sur le plan réglementaire qui forme une annexe au présent règlement., les clôtures devront respecter les règles suivantes :

Conformément aux articles L.372-1 du code de l'environnement et L.151-9 du code de l'urbanisme, les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du PLU, doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Ces dernières doivent être posées à 30 cm au-dessus du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 m et elles ne peuvent ni être vulnérables ni constituer des pièges pour la faune.

1- Toutes les clôtures en bordure de voies ainsi qu'entre les propriétés, lorsqu'elles existent, doivent être réalisées de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

2- Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits afin de préserver la transparence maximale à l'écoulement des eaux. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou végétalisées.

3- Les murs maçonnés existants seront enduits. Les teintes retenues seront choisies dans la gamme des beiges, sables naturels locaux. Le blanc est interdit.

4- Toute nouvelle clôture ne pourra être maçonnée. Une certaine perméabilité de la clôture sera recherchée d'une part pour l'aspect hydraulique mais aussi pour permettre le passage de la faune (hérissons, ...) selon les caractéristiques définies ci-dessus.

Sur les parties de lot non situées dans la zone « Naturelle » définie sur le plan réglementaire qui forme une annexe au présent règlement., les clôtures devront respecter les règles suivantes :

1- Tant en bordure des voies, qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

2- En limites séparatives, les clôtures doivent observer une hauteur maximale de 1.80 m.

3- Les clôtures anciennes doivent être maintenues et restaurées, **et notamment le muret existant le long du chemin du bout de la Coste.**

4- Les matériaux destinés à être recouvert (briques creuses, parpaings, ...) doivent être obligatoirement enduits, dans la même teinte que celle de la façade principale.

5- Dans les zones impactées par le ruissellement (voir zonage en annexes du présent règlement) les clôtures devront disposer d'une transparence hydraulique. Un mur bahut de 40 cm maximum pourra servir de soubassement maçonné et sera surmonté d'un grillage de 1.40 m.

6- Les murs techniques comprenant les coffrets éventuels (Electricité, Eau, Télécommunications, ...) et les boîtes aux lettres sont encastrés dans les parties maçonnées des clôtures.

7- Les clôtures en limite de zones agricoles ou naturelles doivent présenter une perméabilité à la petite faune et disposer d'ouverture de minimum 10x10 au sol tous les 20 m.

### **Les piscines :**

Sur les parties de lot situées dans la zone « Naturelle » définie sur le plan réglementaire qui forme une annexe au présent règlement., les piscines ne sont pas autorisées.

Ailleurs, les règles suivantes devront être respectées :

1- Pour l'adaptation au terrain, l'implantation des piscines sera déterminée en fonction de la configuration du terrain et de façon à limiter son impact sur le paysage.

2- L'implantation des piscines est autorisée en observant un recul de deux mètres (2.00 m) à compter des limites sur emprises publiques et sur les limites séparatives dès lors qu'elles ne se situent pas au-delà de 60 cm du sol naturel.

### **Performances énergétiques :**

S'appliquent les dispositions définies dans le PLU au TITRE 2 – PE1 : Promotion de la transition énergétique.

1- Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique, la ventilation en vigueur.

1- Les nouvelles constructions et les extensions sont conçues, construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent ou excluent le recours à la climatisation.

2- Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage soit limitée.

3- Les panneaux photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture. Leur intégration doit être soignée afin de ne pas porter atteinte ni à l'aspect extérieur de la construction, ni à son environnement.

4- Pour les constructions neuves et les constructions existantes, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.



Illustration issue du PLU de la commune

### ***art. III.6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :***

S'appliquent les dispositions définies au TITRE 2 - PE3 : Protection des paysages et PE5 : Traitement des espaces libres et plantations, de CASTILLON-DU-GARD.

1- Les surfaces libres de toutes constructions à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être végétalisées avec des essences locales et méditerranéennes. Ces dernières seront résistantes à la sécheresse, non invasives et ne présentant pas un caractère allergène.

2- Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres,

3- L'aménagement des surfaces stabilisés perméables pour les aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et perméables, ainsi que la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

4- Dans le cas d'une opération d'ensemble celle-ci doit comporter une surface minimale d'espaces libres de toute construction d'au moins 20% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération **compris dans la zone UD**. Ces espaces libres doivent être aménagés en espaces plantés et disposés d'au moins un arbre à haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts. [La surface obligatoire d'espace libre et le nombre d'arbres de haute tige lot par lot figure en annexe 1 du présent règlement.](#)

5- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées nombre pour nombre par des plantations équivalentes d'essences méditerranéennes locales.

6- Le verdissement des aires de stationnement à l'air libre doit être organisé à raison d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, ...).

7- L'abattage d'alignements d'arbres remarquables de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité : maladie, risque de chute ou

obstacle visuel pour la circulation publique aux abords des carrefours et intersections (piétonnes et motorisées). Le cas échéant, l'abattage d'un arbre doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie et être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement

**Le muret en pierre séparant le projet du chemin du bout de la Coste, relativement ancien, présente un intérêt historique et patrimonial. Dans cet objectif, il devra être maintenu en état par les acquéreurs.**

**Le lot n°1 a l'obligation de planter 4 arbres de haute tige, tel qu'indiqué sur le plan réglementaire, afin de préserver le paysage du quartier et notamment la vue depuis le carrefour situé au Nord du projet, vers le promontoire de Castillon.**

**Le lot n°2 a l'obligation de planter 2 arbres de haute tige, tel qu'indiqué sur les plans, pour la même raison.**

Ces plantations, devront être d'essence à choisir dans la liste suivante :

- Micocoulier
- Chêne vert
- Erable de Montpellier
- Arbre de Judée
- Savonnier
- Erable champêtre
- Tilleul à feuille en cœur

(Végétaux locaux, non envahissant, et adaptés au milieu)

Les autres plantations réalisées sur le lot devront respecter les préconisations de l'annexe 5 du présent règlement.

### **art. III.7 Stationnement :**

S'appliquent les dispositions définies dans le PLU au TITRE 1 – Section 3 – DG19 : Modalités d'application des normes de stationnement.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisée.

Il comporte également des mesures pour la promotion du stationnement en écomobilités : dans les objectifs de la loi Mobilités, des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés créés seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaire à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

### **Nombre de places de stationnement :**

Destinations	Sous-destinations	Stationnement
Habitation	Logement	Au moins deux places par logement créé et une place visiteur par tranche de 4 logements réalisés. Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
	Hébergement.	1 place par 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de	Artisanat et commerce de détail	Artisanat : 1 place par 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher Commerce de détail : 1 place par 80 m <sup>2</sup> jusqu'à 150 m <sup>2</sup>

<b>service</b>		de surface de vente pour un seul commerce, 1 place par 20 m <sup>2</sup> au-delà d'une surface de vente à 150m <sup>2</sup> pour un seul commerce
----------------	--	---

**Deux roues motorisées :**

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Stationnement</b>
<b>Habitation</b>	Logement	Pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements : 1 place deux-roues par logement : prévoir un espace d'une superficie de 1,50 m <sup>2</sup> par logement, avec un minimum de 3m <sup>2</sup> . Ces stationnements vélos seront disposés dans des espaces collectifs ou privés, sécurisés et protégés des intempéries.

---

## CHAPITRE IV : EQUIPEMENT et RESEAUX

---

### ***art. IV.8 Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructure :***

#### **Conditions de desserte**

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance ou la destination de ou des constructions envisagées.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte doit être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de cinq (5) constructions, sur le fond voisin, ceci au titre de l'article 682 du code civil.

La pente maximale autorisée est 10%.

**Les accès des lots devront être revêtus avec un matériau perméable, type tout-venant ou pavé ajouré.**

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : Les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour.

#### **Conditions d'accès**

Pour l'ensemble des zones du PLU, toute création d'accès ou transformation d'usage (habitation, hangar agricole en commerce, ...) reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité d'un refus des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier

Les lots aménagés dans le cadre de cette demande devront conserver l'accès tel que prévu et réalisé. Un deuxième accès pourra être autorisés à la demande du propriétaire du lot, sous réserve d'être justifiés par des nécessités liées à la nature de l'activité de la construction ainsi qu'à la topographie du terrain, ou pour assurer une meilleure sécurité de l'accès sur la voie publique et sous réserve de l'acceptation du gestionnaire du domaine public.

### ***art. IV.9 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication :***

#### **Alimentation en eau potable :**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

1- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante. Le raccordement est

également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie. Les poteaux incendie doivent être normalisés de manière que le débit soit adapté à l'importance de l'opération

#### **Assainissement :**

*Les lots sont raccordés au réseau d'assainissement collectif.*

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il est présent sur la commune.

1- En l'absence de réseau ou dans le cas où celui-ci est insuffisant, le constructeur doit réaliser sur sa parcelle et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux de ruissellement.

2- En l'absence de réseau d'eaux pluviales, l'eau de vidange des piscines doit être déversée vers le milieu naturel après neutralisation des excès éventuels de désinfectants (en arrêtant la chloration au moins deux jours avant la vidange).

3- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

4- Il est recommandé de privilégier le recours aux techniques alternatives : en toiture ou sur le terrain, micro-stockage à la parcelle, bandes plantées, noues végétalisées, ..., dans le respect de la réglementation en vigueur.

5- La récupération des eaux pluviales pour un usage domestique, sous réserve de la réglementation sanitaire en vigueur est vivement encouragée.

#### **Réseaux électriques, Téléphonique, Numérique :**

S'appliquent les dispositions du PLU définies au TITRE 1 – Section 3 – DG20 : Application des règles spécifiques pour les ouvrages du réseau de transport d'électricité.

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

1- Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite de domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il peut être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne peut être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations d'ensemble, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

2- Les nouvelles constructions doivent être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à

l'accueil du raccordement par la fibre), réalisés en souterrain au sein des opérations d'aménagement nouvelles

3- Les projets d'aménagement s'ensemble et les constructions d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements doivent également être équipés en vue d'un raccordement.

4- L'intégration paysagère des antennes relais nécessaires aux réseaux de téléphone mobile, doivent être recherchée

## ANNEXE 1 : surfaces des lots et constructibilité

- Surface des lots (définitive seulement après bornage des lots),
- Surface de plancher autorisée par lot,
- Surface du lot comprise dans la zone UD du PLU
- Emprise maximale autorisée,
- Surface minimale d'espace vert
- Nombre d'arbre de haute tige minimal à planter sur les lots.

N°	Surface <sup>1</sup>	Surface de plancher autorisée	Surface du lot en zone UD	Emprise maximale	Surface d'espace libre	Nombre d'arbre de haute tige imposé
1	1406	180	693	207	138	4
2	1368	180	714	213	142	2
<b>Total</b>	<b>2774</b>	<b>360</b>	<b>1402</b>	<b>420</b>	<b>280</b>	<b>4</b>

Elargissement	<b>21</b> m <sup>2</sup>
<b>Surface totale</b>	<b>2795</b> m <sup>2</sup>

<b>Emprise maximale autorisée sur le lotissement</b>	<b>420 m<sup>2</sup></b>	<b>Emprise maximale réglementaire (30% de UD)</b>	<b>420 m<sup>2</sup></b>
<b>Surface minimale d'espace vert sur le lotissement</b>	<b>280 m<sup>2</sup></b>	<b>Surface minimale d'espaces libres réglementaire (20% de UD)</b>	<b>280 m<sup>2</sup></b>
<b>Surface maximale de plancher autorisée</b>	<b>360 m<sup>2</sup></b>		

<sup>1</sup> Surface du terrain avant bornage contradictoire, susceptible d'être modifiée.

---

## ANNEXE 2 : Palettes des Teintes d'Enduits des Constructions

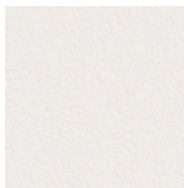
---

La teinte des façades doit s'inspirer des constructions traditionnelles existantes voisines et se rapprochant des teintes naturelles de la pierre pour une insertion harmonieuse dans le paysage. Les teintes naturelles sont employées pour les volumes principaux et des garages, tons clairs mis en valeur.

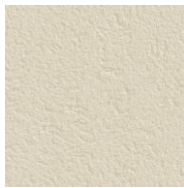
Extrait de la Gamme PRB -Teintes Minérales - finition gratté fin obligatoire.



757-gibraltar



015- ton pierre



012- vallée de sèvre

Les teintes vives : blanc, rouge, vert, rose, jaune, ...sont interdites. Dans le cas d'encadrement des menuiseries : les encadrements sont toujours enduits dans une teinte plus claire que la façade.

L'utilisation de la pierre en façade est possible dans la mesure où elle n'est pas en plaquettes de parements et que la pierre soit issue d'une carrière de proximité.

---

### ANNEXE 3 : Palettes des Teintes Peinture Volet bois – Menuiseries et Volets

---

Les volets bois sont peints, les couleurs de peinture des volets bois seront celles des prescriptions patrimoniales des zones protégées environnantes. Par exemple :

Rouge Sombre Ral 3004

Vert-gris Ral 6011

Bleu Ral 5014

Les volets devront être représentés sur les façades du permis de construire. Les teintes des volets et des menuiseries seront précisées dans la notice descriptive du projet. Les volets bois en dits Z sont interdits. Les volets sont à lames pleines, sans barre ni écharpe. Les volets coulissants sont interdits. Dans le cas de volets roulants, les coffrets seront obligatoirement intégrés à la construction, non visible depuis l'extérieur.



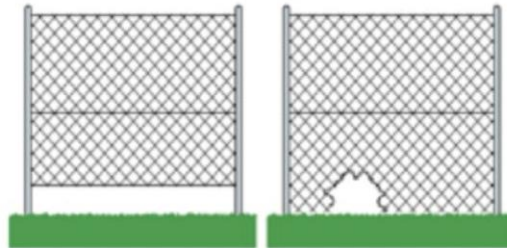
## ANNEXE 4 : Palettes des Teintes Pour les Ferronneries, Portail, Boite à Lettre

La particularité de la zone est que les clôtures en limite de zones agricoles ou naturelle doivent présenter une perméabilité à la petite faune et disposer d'ouverture de minimum 10x10 au sol tous les 20m. Extrait du règlement communal en vigueur:



### A favoriser

Exemples de clôtures permettant le libre passage de la petite faune. Ces méthodes (espace ou trous au pied) peuvent également être appliquées aux murs et palissades.



Exemples de clôtures avec passage pour la petite faune

L'ensemble des ferronneries seront dans des teintes non-vives :



Les clotures:



Lorsqu'ils existent, les portails doivent rester à dessin simple - la modénature du portail et sa teinte doivent apparaitre au permis de construire.

## ANNEXE 5 : Végétation, Liste des Essences

Les plantations doivent favoriser l'écosystème local et seront sélectionnées en fonction de leurs faibles besoins en eau. Il s'agira de mettre en place des essences adaptées au climat local et permettant à la petites faune type abeille par exemple d'y évoluer.

### Abres et arbustes



Sont recommandés les fruitiers:

Olivier - olea europaea - arbres fruitiers - entretien: modéré - besoin en eau: faible - croissance lente - résistance au froid: moyenne - bonne longévité et vitalité. Bien adapté aux climats chaud et secs.

faible - croissance normale/rapide - résistance au froid: moyenne - bonne adaptation au climat méditerranéen.



Abricotier - prunus amniaca - arbres fruitiers - entretien: facile - besoin en eau: faible - croissance normale/rapide - résistance au froid: moyenne - bonne adaptation au climat méditerranéen.



Cerisier - prunus cerasus - arbres fruitiers - entretien: modéré - besoin en eau: faible - croissance normale/rapide - résistance au froid: résistant - facilité de culture. Le cerisier est l'arbre des plus courants dans les jardins.

La liste est non exhaustive, l'essence des arbres devra explicitement figurer sur le plan masse du permis de construire. Eviter les essences dont les racines sont invasives de type figuiers. Ces dernières pouvant fragiliser un mur.

Autres essences dont la liste est non exhaustive:

- Micocoulier de Provence
- Tilleul
- Chêne vert
- Murier blanc



Micocoulier de Provence - Tilleul

Eviter les essences allergisantes de type cyprès.

Les arbustes:

- Laurier thym
- Arbousier
- Grenadier
- Buis
- Romarin
- Myrte



Arbousier - Romarin



Les plantes basses:

- Thym
- Lavandes
- Sauge
- Fraisier

**Les plantes grimpantes:**

- Jasmin étoilé (ici exemple sur clôture)
- Bougainvillier (ici exemple sur tonnelle)

Les tonnelles seront de préférence accompagnés de plantes grimpantes. Les panneaux de clôture rigides peuvent partiellement être couverts de plantes grimpantes (les fausses plantes et panneau vert sont interdits).

---

## **ANNEXE 6 : PLAN REGLEMENTAIRE**

---

Un plan de règlement est joint au présent dossier. Il précise les sens des faitages, les PPNC, les distance à tenir etc... Tout projet devra tenir compte de ce plan.

