



**Aménageur :**  
**La SEGARD**

Parc scientifique Georges Besse  
442, rue Georges Besse  
30 035 NIMES

**LOTISSEMENT de 25 lots**  
**« La Grande Treille »**  
**30 330 GAUJAC**



**Dossier de Permis d'Aménager**  
**PA 10 : REGLEMENT**

**Avec préconisations architecturales et environnementales.**

Version 2

*Vous ne pouvez être amenés à  
l'architecte par la date de ce jour  
à Gaujac.*

**22 DEC. 2017**

*Le Maire,*

*Seubal*

**EURL KVA - K. VANAGT ARCHITECTE**  
imm. architectes  
866 avenue du maréchal Juin - 30 900 NIMES  
tel : 04 68 27 61 66 - mail : kvanimes@numericable.fr  
www.architectes-kva-nimes.com  
Ordre des Architectes : A45567 - S0330  
RCS N° : 439 962 614 02012 - APE 742 A

<p><b>ARCHITECTE</b> (mission limitée au permis d'aménager)</p>	<p><b>BET VRD</b> (mission complète : études et suivi travaux)</p>
	
<p><b>EURL KVA architecture et aménagement urbains</b> <b>K.Vanagt Architecte</b></p> <p>Atelier 7 866 avenue du maréchal Juin 30 900 NIMES tel : 06 25 06 45 43 mail : <a href="mailto:kvanimes@numericable.fr">kvanimes@numericable.fr</a> <a href="http://www.architectes-kva-nimes.com">www.architectes-kva-nimes.com</a> SIRET : 439 962 614 000 12</p>	<p><b>SARL CAP INGE</b> <b>Philippe ARNAUD</b></p> <p>Atelier 7 866 avenue du maréchal Juin 30 900 NIMES tel : 06 33 74 77 00 mail : <a href="mailto:cap-inge@orange.fr">cap-inge@orange.fr</a> <a href="http://www.cap-inge.fr">www.cap-inge.fr</a> SIRET : 752 689 877 000 21</p>

## Préambule

Les acquéreurs des lots sont informés qu'un permis de construire doit être obtenu préalablement à toute construction à l'intérieur du lotissement.

Tous devront respecter le présent règlement afin que la composition du lotissement reste conforme au projet initial.

Les acquéreurs des lots sont informés qu'à terme, la voirie et les espaces communs du lotissement seront rétrocédés, après réalisation, à la commune de GAUJAC qui les classera ensuite dans le domaine public.

Il est rappelé aux acquéreurs que les règles du présent règlement deviendront caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

La position des limites et la superficie des lots sont indicatives et ne seront définitives qu'après bornage contradictoire sur le site.

## 1. Champ d'application du cahier des charges et des préconisations architecturales

Le présent règlement avec les préconisations architecturales s'applique à tout projet de construction dans le lotissement « La Grande Treille », à GAUJAC (département du Gard).

Ce règlement est annexé au plan de vente de chaque lot.

### Adhésion au présent règlement avec des préconisations architecturales :


Le présent règlement de l'opération sera inséré dans tous les actes de vente, tant par les soins de l'aménageur que par les acquéreurs, lors des aliénations successives, soit par reproduction in extenso, soit par voie de références précises. La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent Règlement, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

## 2. Portée de Règlement avec les préconisations architecturales

Le Règlement avec les préconisations architecturales ne se substitue pas au règlement du **P.L.U – zone 2AUop** de la commune. Il le complète pour une cohérence d'ensemble.

Les préconisations données ci-après servent de cadre pour la mise au point des projets de construction.

Elles permettent de garantir la cohérence architecturale sur l'ensemble du lotissement. Elles définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque Maître d'Ouvrage et/ou son Maître d'Oeuvre pourra concevoir son propre projet.

Mairie de GAUJAC  
22 12 2017  
Le Maire,  


### 3. Composition des dossiers

Pour pouvoir être instruits dans de bonnes conditions, les dossiers doivent comporter au minimum les pièces suivantes :

Formulaire CERFA pour le permis de construire de Maison individuelle et ses pièces graphiques

Attestation RT 2012

PCMI 5C : CLOTURES, PORTAIL et/ou Portillon : Plan, coupe, façades des différentes clôtures avec cotations, couleur, et indication de la boîte aux lettres,...



#### Bordereau de dépôt des pièces jointes à une demande de permis de construire une maison individuelle et / ou ses annexes

Cocher les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande et reporter le numéro correspondant sur la pièce jointe

Pour toute précision sur le contenu exact des pièces à joindre à votre demande de permis de construire, vous pouvez vous référer à la liste détaillée qui vous a été fournie avec le formulaire de demande et demander conseil à la mairie ou à la Direction départementale de l'équipement

Cette liste est exhaustive et aucune autre pièce ne peut vous être demandée.

Vous devez fournir, selon les cas, 4 ou 5 dossiers (se renseigner à la mairie). Vous devez fournir en outre 5 exemplaires supplémentaires des pièces 1 à 3, destinés à la consultation des services techniques compétents.

##### 1) Pièces obligatoires pour tous les dossiers :

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir
<input checked="" type="checkbox"/> PCMI1. Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-7 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires
<input checked="" type="checkbox"/> PCMI2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires
<input checked="" type="checkbox"/> PCMI3. Un plan en coupe du terrain et de la construction [Article R. 431-10 b) du code de l'urbanisme] <i>coupe longitudinale</i>	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires
<input checked="" type="checkbox"/> PCMI4. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input checked="" type="checkbox"/> PCMI5. Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input checked="" type="checkbox"/> PCMI6. Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input checked="" type="checkbox"/> PCMI7. Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input checked="" type="checkbox"/> PCMI8. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain [Art. R. 431-10 e) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

##### 2) Pièces à joindre selon la nature ou la situation du projet :

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir
<b>Si votre projet se situe dans un lotissement :</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> PCMI9. Le certificat indiquant la surface constructible attribuée à votre lot [Art. R. 431-22 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input checked="" type="checkbox"/> PCMI10. Le certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot [Art. R. 431-22 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<b>Si votre projet se situe dans une zone d'aménagement concertée (ZAC) :</b>	
<input type="checkbox"/> PCMI11. Une copie des dispositions du cahier des charges de cession de terrain qui indiquent le nombre de m <sup>2</sup> constructibles sur la parcelle et, si elles existent, des dispositions du cahier des charges, qui fixent les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de réalisation de la zone [Art. R. 431-23 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PCMI12. La convention entre la commune ou l'établissement public et vous qui fixe votre participation au coût des équipements de la zone [Art. R. 431-23 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<b>Si votre projet est tenu de respecter les règles parasismiques et paracycloniques :</b>	
<input type="checkbox"/> PCMI13. L'attestation d'un contrôleur technique [Art. R. 431-16 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

### 6. Préconisations architecturales

Les préconisations données ci-après ont pour objectif de faciliter la conception des constructions dans un souci de qualité et de cohérence architecturale sur l'ensemble du lotissement.

L'ambition du projet est de créer un lotissement qui permet la préservation d'une qualité de vie de chaque parcelle tout en créant des espaces publics qui permettent de liens sociaux entre les occupants.

Toutes les futures constructions réalisées sur ce lotissement seront pensées de manière à réduire leur impact sur l'environnement.

22 053 2017



*gentral*

# Commune de GAUJAC Département du Gard



## Plan Local d'Urbanisme MODIFICATION n° 1

Secteur du « Grand Treillas » et règlement des zones 2AUop

### 2- REGLEMENT

Désignation	Prescription	Approbation
Plan Local d'Urbanisme		18/12/2012
Modification n° 1	Arrêté du 05/08/2016	03/04/2017

La **zone 2AUop** est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat située en première couronne du noyau villageois ancien d'une part et en extensions urbaines d'autre part, dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations d'ensemble portant sur un minimum de surface de 8000 m<sup>2</sup>.

Elle comprend un **secteur 2AUop1** : zone d'urbanisation future en extension du village à vocation principale d'habitat, située au niveau du quartier Grand Treillas, dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble prenant en compte un recul spécifique par rapport à la D 310.

La zone 2AUop est en partie concernée par le **classement sonore des infrastructures de transports terrestres** – Cf ; 10 des dispositions générales.

#### ARTICLE 2AUop 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les Installations Classées pour la protection de l'Environnement,
- les carrières,
- la pratique du camping ou du caravanning,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une constructions ou installation autorisée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules, quels qu'ils soient.

Vu par le Maire en annexe à  
la délibération n° 2017-03-01  
du 22.03.2017

Le Maire,  
*[Signature]*



## ARTICLE 2AUop 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En application de la restriction prévue à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet ainsi qu'à l'ensemble des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance au sein du projet.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur un terrain d'une superficie minimum de 8000 m<sup>2</sup> ou sur la totalité d'une surface inférieure résiduelle.
  - Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone
  - Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat
- La zone devra comprendre un minimum de 10% des logements locatifs.

### Pour le lotissement La Grande Treille : - Art. 2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Construction de maisons individuelles, limitée à 1 seul logement par lot.
- Dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de la parcelle, des constructions à destination de profession libérale, peuvent être réalisés en même temps que la construction d'une maison individuelle sur le lot.

## ARTICLE 2AUop 3 – Accès et voirie

### 1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

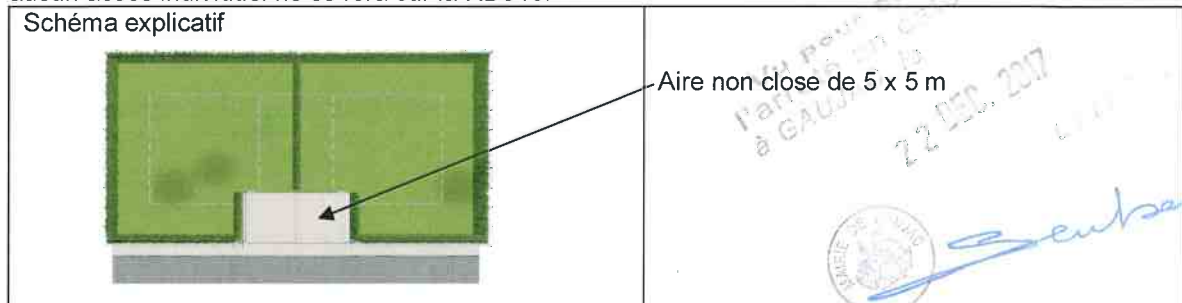
La création d'accès sur les routes départementales est soumise à autorisation du Conseil Général et de la Commune.

### Pour le lotissement La Grande Treille : - Art. 3-1 : accès

L'espace de stationnement sur la parcelle sera accessible par une aire non close donnant directement sur la voie de desserte : cet espace aura une dimension minimale de 5.00m x 5.00m.

Cette aire de stationnement sera réalisée par l'aménageur garantissant ainsi une cohérence générale des limites. Le sol de cet espace aura le même traitement que la voirie (cf PA 8-travaux).

Pour les lots 16 à 18 et du 21 à 24, l'entrée indiquée aux plans est donnée à titre indicatif. En tout cas, aucun accès individuel ne se fera sur la RD310.



## 2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le cas d'accès en impasse de plus de 50m de longueur, la création d'une aire de retournement est obligatoire.

## ARTICLE 2AUop 4 – Desserte par les réseaux

### 1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### 2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

### 3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **Pour le lotissement La Grande Treille : - Art. 4-3 – Assainissement - Eaux pluviales**

Les gouttières et/ou chéneaux de descentes pluviales sont obligatoires afin de pouvoir organiser la collecte des eaux pluviales.

La récupération des eaux de ruissellement des toitures est encouragée, sous forme de citerne à usage domestique pour l'arrosage des espaces verts individuels. Ces citernes devront permettre un accès régulier pour assurer leur nettoyage. Les citernes seront enterrées ou non visibles depuis le domaine public. Le trop plein sera raccordé au réseau pluvial public.

### 4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être enterrés.

Vu pour le Maire  
le Maire  
à GAUJAC, le 22 Mars 2022



*Seubal*

## ARTICLE 2AUop 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

### Pour le lotissement La Grande Treille : - Art. 5 – caractéristiques des terrains

La division parcellaire est établie suivant le plan des lots annexé à l'approbation du lotissement, avec le tableau annexé au présent règlement par la maîtrise d'oeuvre du lotissement.

Les lots du lotissement sont indivisibles et ne comporteront qu'un seul logement.

## ARTICLE 2AUop 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, y compris annexes et piscines, doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 8 m de l'alignement de l'Allée des Platanes
- 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, hormis les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>.
- 75 m de l'axe de la D6086

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- À l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect
- En bordure des cheminements piétons

### **En secteurs 2AUop1:**

Les constructions, y compris annexes et piscines, doivent également s'implanter à une distance minimale de 8 m de l'axe de la D310.

### Pour le lotissement La Grande Treille : - Art. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Le plan de composition définit les zones d'implantation. Les règles d'alignement sont définies au plan de composition spécifique du lotissement. (cf. PA 4)

Les accès, tel indiqué sur le plan d'aménager, ne peuvent être déplacés.

**distance minimale de 4 m**  
(et à 15 m pour les lots le long de la RD 310).

par rapport aux voies et emprises publiques (voie et cheminement piéton)



Nota : les bassins de piscines non couvertes pourront s'implanter à une distance minimale de 4 m par rapport à l'emprise publique (et à 8 m pour les lots le long de la RD 310).

Vu pour être annexé à  
l'arrêté en date du 22/12/2017  
à GAUJAC, le

22 DEC. 2017



*Gautsief*

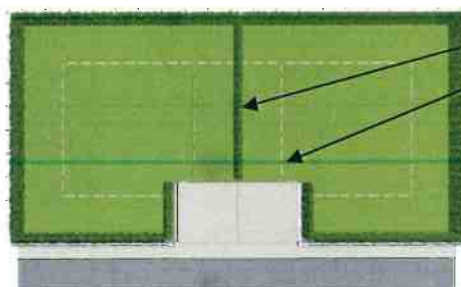
## ARTICLE 2AUop 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris annexes et piscines, peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimum de 4 m.

### Pour le lotissement La Grande Treille : - Art. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives:

Le plan de composition définit les zones d'implantation. Les règles d'alignement sont définies au plan de composition spécifique du lotissement. (cf. PA 4)

Les futurs acquéreurs sont demandés d'étudier la volumétrie, hauteur et prospects visant à favoriser l'ensoleillement de leur construction sans créer des masques solaires aux voisins.



Construction en limite ou une distance minimale de 4 m

par rapport aux limites séparatives

Nota : les bassins de piscines non couvertes pourront s'implanter à une distance minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives.

## ARTICLE 2AUop 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (y compris les annexes) situées sur une même propriété doivent :

- soit être accolées
- soit être distantes d'au minimum 4 m les unes des autres

### Pour le lotissement La Grande Treille : - Art. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres:

Le plan de composition définit les zones d'implantation. Les règles d'alignement sont définies au plan de composition spécifique du lotissement. (cf. PA 4)

Les futurs acquéreurs sont demandés d'étudier la volumétrie, hauteur et prospects visant à favoriser l'ensoleillement de leur construction sans créer des masques solaires aux voisins.

De manière générale, les constructions devront s'implanter le plus en amont du terrain, préservant ainsi un jardin (au sud dans la majorité des cas). Le paysage ainsi recréé constituera une succession de terrasses.

## ARTICLE 2AUop 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des annexes (hors piscine) ne doit pas excéder 30% de celle de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

Les annexes non contiguës à la construction principale sont autorisées dans la limite de deux annexes.

### Pour le lotissement La Grande Treille : - Art. 9 : L'emprise au sol :

L'emprise au sol des **constructions et annexes** (= surface imperméabilisée par les constructions et les terrasses) ne peut excéder la surface indiquée **dans le tableau ci-joint (page 17)**.

La surface imperméabilisée (dont toitures constructions, terrasses, piscine, accès véhicules et/ou cheminement piétons,...) ne peut excéder **50%** de la surface du terrain.



## ARTICLE 2AUop 10 – Hauteur maximale des constructions

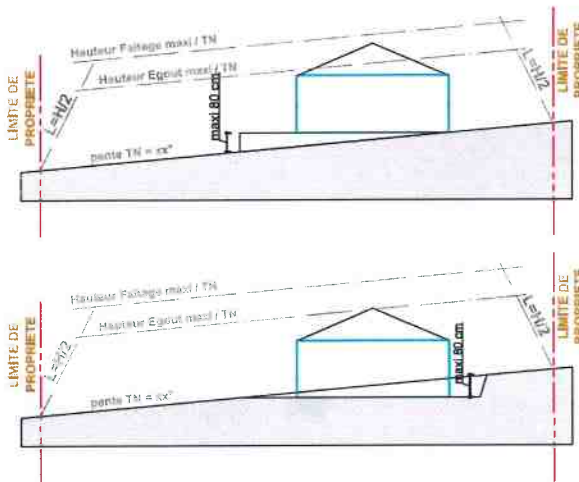
La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7m à l'égout du toit et 9 m au faîtage (R+1)
- 3,5 m au faîtage pour les annexes

### Pour le lotissement La Grande Treille : - Art. 10 – Hauteur maximale des constructions :

Les contraintes de hauteur ont pour objectif d'adapter au plus près les constructions nouvelles à la topographie du lieu. La hauteur est calculée à partir du terrain naturel.

Les murs de soutènement d'une hauteur maximale de 0,80 m sont autorisés dans le cas de terrains à forte pente. Cependant la construction de terrasses successives (restanques) reste à privilégier quand la déclivité le permet.



La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction doivent se répartir et se décaler suivant la pente.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 m et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

## ARTICLE 2AUop 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les constructions dites « contemporaines » sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration urbaine, paysagère, architecturale. Le mélange de styles architecturaux est quant à lui interdit.

### Pour le lotissement La Grande Treille : - Art. 11 : Aspect extérieur

Les constructions annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Le projet d'habitation doit être conçu avec des jeux de volume afin d'éviter une volumétrie massive et statique. Dans cet objectif, il est préconisé de jouer sur des effets de juxtapositions, de décalage, d'emboîtement, ou d'extrusion....

Afin d'éviter un volume trop massif, pour les parcelles autorisées à construire en étage, l'étage aura une superficie de 70% par rapport au RDC.

Dans tous les cas, les volumes ne devront pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Des éléments d'accompagnement des volumes principaux feront l'objet d'une attention particulière. Ils devront traiter les volets et/ou persiennes, les claustras, permettre de créer des zones ombragées, de protections visuelles pour préserver l'intimité d'un endroit, marquer une entrée...

### **Matériaux**

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère

architectural des constructions traditionnelles. Les couleurs seront de nuance ton « pierre claire » à ton « sable clair » et devront être choisies selon le nuancier disponible en mairie. Le blanc est interdit.

Toutes les menuiseries : volets (à lames rases ou à panneaux pleins, ni barre, ni écharpes), fenêtres, portes, portillons, etc... seront en bois ou d'aspect bois.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

**Pour le lotissement La Grande Treille : - Art. 11 : Aspect extérieur – Matériaux :**

Les enduits seront réalisés type taloché finement, gratté ou lissé. Les finitions « rustiques » ne sont pas autorisées. L'enduit « écrasé » est interdit. Les façades seront aux couleurs selon le nuancier disponible en mairie. Enduits de préférence issus de **filière locale**.

L'utilisation du bois, de la pierre du métal ou d'autres matériaux en façade peut être autorisée, sous réserve de répondre à une partie architecturale de qualité.

**Sont interdits :**

-Les imitations de matériaux sont interdites, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduits, tels que les agglomérés, les briques creuses, etc....

**Façades**

Les volets roulants sont interdits.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être encastrés dans les murs. Dans le cas où ils ne seraient pas encastrés dans les murs ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture. Les paraboles ne seront pas visibles depuis la voie publique.

Les couleurs des façades seront de nuance ton « pierre clair » à ton sable clair et devront être choisies selon le nuancier disponible en mairie. Le blanc est interdit.

Les clôtures en mur et les annexes doivent être enduites/traitées de la même manière que les constructions auxquelles elles se rapportent.

Le linéaire maximal de façade sans décroché ne peut excéder 15m.

**Pour le lotissement La Grande Treille : - Art. 11 : Aspect extérieur – Façades :**

**Les menuiseries extérieures et fermetures des baies**

Les menuiseries extérieures de portes, fenêtres et portes-fenêtres seront en bois ou d'aspect bois. Les menuiseries seront selon les teintes ci-dessous :

NATUREL Couleur bois	Bleu Gris	Gris bleu	Vert Olive	Blanc pur	Rouge oxydé
	 RAL 5008 ou équivalent	 RAL 7031 ou équivalent	 RAL 6003 ou équivalent	 RAL 9010 ou équivalent	 RAL 3009 ou équivalent

Les volets doivent être clairement représentés sur les façades fournies dans le dossier de permis de construire. Les volets bois doivent être en harmonie avec l'ensemble de la construction.

Les garde-corps pourront être en métal peint, aluminium ou inox. Ils ont une modénature verticale tout en respectant la norme NFP01012 (rajout de tôle perforée ou pleine). *Le PVC est à proscrire pour les garde-corps.*

## Toitures

La pente des toitures ne pourra excéder 35%. Les toitures à un pan sont à éviter.

Les gouttières de toit sont conseillées.

Les couvertures seront en tuiles et les souches de cheminées enduites.

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les équipements d'intérêt collectif.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques doivent être inclus dans la toiture.

### **Pour le lotissement La Grande Treille : - Art. 11 : Aspect extérieur – Façades :**

L'intégration des panneaux solaires et/ou photovoltaïques sera adaptée dans le rampant de la toiture et leur surépaisseur éventuelle ne pourra excéder 10 cm.

Couverture : parmi ci-dessous à respecter



Teinte paille



Teinte vieillie / vieux  
toit



Teinte Tradition



Teinte Terroir

**Les gouttières et/ou chéneaux de descentes pluviales (pour toiture en pente) sont obligatoires afin de pouvoir organiser la collecte des eaux pluviales.**

Les descentes d'eaux pluviales seront indiquées sur les plans du permis de construire.

### **Dispositifs relatifs aux Energies et énergies renouvelables :**

- Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux, participer à la composition architecturale et ne pas dépasser la hauteur absolue définie dans le règlement du lotissement
- Les pompes à chaleur ne peuvent être visible depuis la voirie, ni depuis les cheminements piétons.
- Les locaux destinés à recevoir les pompes à chaleur ou stockage de granulés bois devront être intégré et aura le même traitement et finition soignée que la construction principale.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques en façade sont autorisés, à condition que leur implantation fasse partie intégrante de la conception des façades.

### **Paraboles ou antennes individuelles et Câblages divers :**

La mise en place de parabole ou d'antenne individuelle devra se faire de manière réfléchiée et sera précisée au permis de construire.

Les canalisations et câblages divers (FT, Télé, climatisation, antenne, ...) sont interdit apparent en façade.

En pour être annexé à  
l'arrêté en date du 22 DEC 2017  
à GAUJAC, 33

22 DEC, 2017



*Genbel*

## Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.


A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,8 m comprenant des ouvrages assurant le libre écoulement des eaux (barbacanes,...) et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage vert et doublé d'une haie vive.

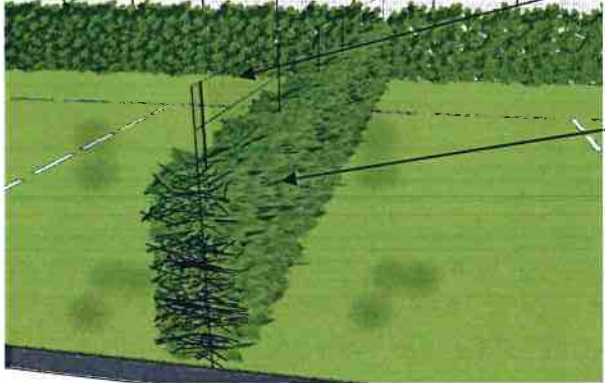
### **Pour le lotissement La Grande Treille : - Art. 11 : Aspect extérieur – CLOTURES :**

Le traitement des clôtures et portails côté rue est très important pour la qualité de l'ensemble de l'espace public du lotissement. Aussi doivent-ils :

- figurer dans le dossier de demande de permis de construire
- être conçus avec le même soin que la construction
- être réalisés en même temps que la construction.



Les clôtures : Cf plan PA 9-8 clotures :

<p><b>CLOTURE TYPE A</b> (à la charge de l'acquéreur du lot)</p>  <p>Ces clôtures seront réalisées par l'acquéreur du lot (document à joindre au permis de construire). Le ruissellement naturel d'eau pluviale doit être assuré.</p>	<p><b>CLOTURE TYPE A</b></p> <p><b>MUR Maçonné</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Hauteur du muret = 80 cm</li> <li>-enduits de chaque côté, selon le nuancier « enduits » de la mairie</li> <li>-surmontée d'une clôture grillagée à mailles rigides et de couleur verte</li> </ul> <p>-Hauteur totale : maximum 2.00 m</p> <p>La clôture sera doublée d'une haie vive ou plantes grimpantes à l'intérieur du lot, selon les préconisations ci-joint.</p> <p><i>Toute utilisation de voile occultant, canisses ou autres panneaux est proscrite. Tout ornement rajouté sur le mur de clôture est interdit.</i></p>
---	--

<p><b>CLOTURE TYPE B</b> (à la charge de l'acquéreur du lot)</p>  <p>Ces clôtures seront réalisées par l'acquéreur du lot (document à joindre au permis de construire). Le ruissellement naturel d'eau pluviale doit être assuré.</p>	<p><b>CLOTURE TYPE B</b></p> <p><b>CLOTURE GRILLAGEE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-à mailles rigides</li> <li>-couleur verte</li> <li>-Hauteur totale : maximum 2.00 m</li> </ul> <p>La clôture sera doublée d'une haie vive ou plantes grimpantes à l'intérieur du lot, selon les préconisations ci-joint.</p> <p><i>Toute utilisation de voile occultant, canisses ou autres panneaux est proscrite. Tout ornement rajouté sur le mur de clôture est interdit.</i></p>
--	--

Entre aires de stationnement non closes - 3 possibilités :

1. Aucune clôture
2. Clôture type C
3. Clôture type D

<p><b>CLÔTURE TYPE C :</b> (à la charge de l'acquéreur du lot)</p>  <p>Ces clôtures seront réalisées par l'acquéreur du lot (document à joindre au permis de construire). Le ruissellement naturel d'eau pluviale doit être assuré.</p>	<p><b>CLÔTURE TYPE C</b></p> <p><b>MUR Maçonné</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Hauteur du muret = 80 cm</li> <li>-enduits de chaque côté, selon le nuancier « enduits » de la mairie</li> <li>-Hauteur totale : maximum 0.80 m</li> </ul> <p><i>Tout ornement rajouté sur le mur de clôture est interdit.</i></p>
<p><b>CLÔTURE TYPE D</b> (à la charge de l'acquéreur du lot)</p>  <p>Ces clôtures seront réalisées par l'acquéreur du lot (document à joindre au permis de construire). Le ruissellement naturel d'eau pluviale doit être assuré.</p>	<p><b>CLÔTURE TYPE D</b> (à la charge de l'acquéreur du lot)</p> <p><b>HAIE VIVE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Hauteur totale : maximum 2.00 m</li> <li>-selon les préconisations ci-dessous</li> </ul>

-**Boîte aux lettres**, fixée sur le muret de l'aire de stationnement, à **50 cm** de la limite du lot, selon schéma ci-joint.

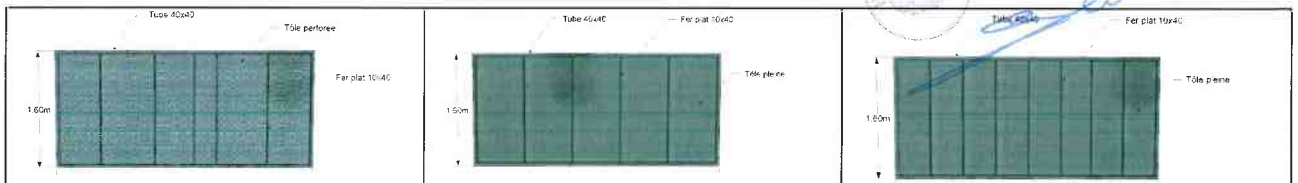
Le n° de l'habitation (20 cm de haut, type ARIAL) sera indiqué sur la boîte aux lettres, conforme le schéma ci-joint.

Boîte aux lettres conforme LA POSTE : grand modèle et couleur blanc.

**La fourniture et pose de la boîte aux lettres est à la charge de l'acquéreur du lot.**



**Le portail :** Le portail et / ou portillon côté rue ne sont pas obligatoires. Si une fermeture de la parcelle est prévue au projet, le portail/portillon sera de forme droite et simple. Il sera constitué d'un cadre métallique en tube de 40\*40 et entre 4 et 9 fers plats intermédiaire de 10\*40 posé verticalement (entre axes libre). Le remplissage se fera en tôle perforée ou tôle pleine. Pour l'homogénéité du lotissement, tous les portails auront la couleur suivante : **GRIS bleuté : RAL 7031** (cf exemples menuiserie) ou équivalent



Hypothèse d'implantation du portail et/ou portillon

		
<p>Exemple avec Absence portail et/ou portillon</p>	<p>Exemple avec portail et portillon</p>	<p>Exemple avec portail et portillon</p>

**ARTICLE 2AUop 12 –Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et espaces de manœuvre compris).

Le nombre de places de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher créée
- constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher créée
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente créée.

**. Pour le lotissement La Grande Treille : - Art. 12 - stationnement :**

	<p>le stationnement obligatoire à la construction de sa maison individuelle (PLU) sera réalisé par l'acquéreur du lot sur sa propre parcelle.</p> <p>Si stationnement sur la parcelle dans un garage ou abri voiture, il aura un recul minimum de 5 m par rapport au portail ouvert.</p> <p>Le garage/abri peut être réalisé à 20 cm de l'aire de stationnement non close.</p> <p>Aire de stationnement de 5 x 5</p> <p>Les éventuels portails et portillons d'entrée devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle (et non sur l'aire de stationnement).</p>
--	--

Hypothèse d'implantation

<p>Le Garage aura un recul minimum de 5 m par rapport au portail ouvert.</p>	<p>Le garage peut être réalisé à 20 cm de l'aire de stationnement non close.</p>	<p>Hypothèse avec absence garage/Abri</p>

Les renseignements envoyés à  
 l'urbanisme en date de ce jour  
 à GAUJAC, le  
 22 OCT. 2017  
 Le Maire,

## ARTICLE 2AUop 13 – Espaces libres et plantations

Une surface correspondant au minimum à 30% de l'unité foncière doit être plantée, traitée ou aménagée. Les récupérateurs d'eau sont conseillés.

### Pour le lotissement La Grande Treille : - Art. 3- Espaces libres et plantations

Pour le lotissement :

-Stationnement en latérales le long des voies: 1 arbre minimum entre 4 places successives

Pour chaque lot :

-espace vert individuel : minimum **50 %** de la parcelle

-plantation des arbres : minimum 1 arbre / 200 m2 du terrain dont 1 arbre pour chaque 50 m2 de stationnement (à proximité des voitures)

**Les Arbres Caduques et Persistants :** Arbres et plantation de types méditerranéens, demandant peu d'eau :

-le long des voiries : de préférence : Amandiers et châtaigniers, chêne verts, Melia Azdarach...

-arbres remarquables (isolée à mettre en valeur) : de préférence : Ginkgo Biloba, Liquidambar Styraciflua, Erable Lacinie ou Erable Sycomore, tilleul, Orme, charme, Cercidiphyllum japonicum, Chêne Rouge,... ou similaire.

-dans les bassins de retentions : de préférence oliviers ou arbres fruitiers type prunus ou similaire.

### Les HAIES : implantation des haies vives selon le PA 9-9 :

plantation de types méditerranéens, demandant peu d'eau :

**-type H.1 = haie vive constituée des arbustes :** en limite domaine public le long de la RD 310 (sauf pour les lots le long de bassins de retention):

La clôture sera doublée d'une **HAIE VIVE**, constituée des **arbustes** (dont minimum **80% persistants**) = lisière d'intimité qui constituera également l'habitat pour une faune diversifiée ; aux couleurs variées, aux floraisons décalées dans l'année, par exemple (liste non exhaustive, arbustes type méditerranéen, peu gourmand en eau).



Photinia x fraseri 'Red Robin'



CAPRIFOLIACEES



Elaeagnus x ebbingei



Deutzia crenata 'Nikko' ou gracilis 'Nikko'

**-type H.2 = HAIE VIVE** constitué des **plantes grimpantes** en limite domaine public : le long des cheminements piétons :

La clôture sera doublée d'une **HAIE VIVE** constituée des **plantes grimpantes** (dont minimum 80% persistants); aux couleurs variées et aux floraisons décalées dans l'année, par exemple (liste non exhaustive, arbustes type méditerranéen, peu gourmand en eau).



JASMIN D'ÉTÉ OU OFFICINAL



Akebia quinata



Campsis capreolata



CHÈVREFEUILLE HENRYI Lonicera henryi

22 DEC. 2017



Le Maire,

*Gentzel*

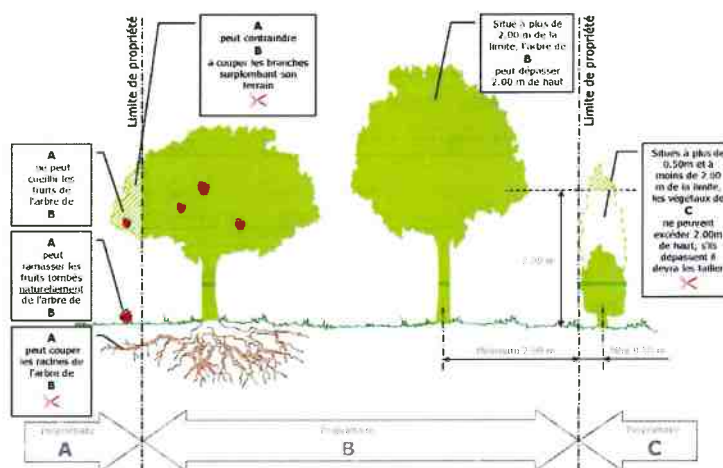
- **type H.3 = Haie fruitière avec des fruits comestibles** : en limite séparative et le long des espaces verts publics (bassins de rétention d'eau, ruisseaux,...)

La clôture grillagée sera doublée d'une **Haie fruitière avec des fruits comestibles**; aux couleurs variées et aux floraisons et récoltes décalées dans l'année, par exemple (liste non exhaustive, arbustes type méditerranéen, peu gourmand en eau).

Framboisier « héritage », Arboises « Arbutus Unedo », Figs « Ficus Carica », Berkley « vaccinium corymbosum », Granatum « punica granatum provence », cerise blanche « ribes rubrum », ainsi que groseilles, cassis, myrtilles, mûres, prunes, noisettes,...

**A titre informatif :**  
**rappel du code civil**  
**concernant les**  
**plantations en limite :**

Toute plantation (arbustes, arbres,...) qui peut dépasser les 2 mètres à sa taille adulte, doit être implantée à 2 m de la limite parcellaire (code civil).



**Les Massifs méditerranéens** au pied des arbres et le long des cheminements piétons sont composés des arbustes persistants, de types méditerranéens, demandant peu d'eau :

**Couvre-sols des espaces verts et bassins de retentions** : plantation de types méditerranéens, demandant peu d'eau :

Différentes ambiances pour les 3 différents espaces verts :

- couvre sol rustique, permettant des jeux de ballon des enfants
- couvre sol fleurie, surtout visuel
- couvre sol rustique sur espace 'carrossable' permettant des activités divers pour les riverains

**ARTICLE 2AU op 14 — Coefficient d'occupation du sol**

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximal est fixé à 0,40.

**Pour le lotissement La Grande Treille : - Art. 14- Tableau de Surface de Plancher**

Les droits à construire sont répartis suivant le tableau de Surface de Plancher (=SdP) joint ci-après au présent document. Ce tableau de répartition est réalisé par l'Aménageur et sera transmis à chaque acquéreur de lot (cf tableau ci-joint / page 17).

**Pour le lotissement La Grande Treille : - Art. 15- Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

La surface de plancher affectée à chaque lot ne pourra être dépassée.

Toute demande de modification du lotissement devra être présentée dans les formes prévues aux dispositions de l'article L 442-10 du Code de l'Urbanisme. Cette demande pourra être acceptée à condition qu'elle soit compatible avec le caractère du lotissement et les règles d'urbanisme en vigueur. Il est rappelé que les règles du présent règlement deviendront caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir



## TABLEAU DE RÉPARTITION DES SURFACES DE PLANCHER MAXIMALES CONSTRUCTIBLES PAR LOT

Lot	Superficie en m <sup>2</sup>	Surface de Plancher maximale autorisée	emprise au sol maximum
1	468	170	225
2	400	170	200
3	400	170	200
4	401	170	200
5	474	170	225
6	676	200	300
7	540	200	250
8	540	200	250
9	679	200	300
10	499	170	225
11	499	170	225
12	505	170	225
13	507	170	225
14	472	170	225
15	555	200	225
16	490	150	225
17	351	150	170
18	350	150	170
19	465	150	225
20	479	150	225
21	390	150	170
22	390	150	170
23	390	150	170
24	390	150	170
25	492	150	225
<b>TOTAL en m2</b>	<b>11802</b>	<b>4200</b>	<b>5420</b>

Surface imperméabilisée par lot : cf tableau BET HYDRAULIQUE

Vu pour être annexé à  
l'arrêté en date du 22 décembre 2017  
à Gaujac.

22 DEC. 2017



*gentil*

ARCHITECTURE - URBANISME

cap **INGÉ**

**KVA**

Katleen Vanagt Architecte



Département du GARD

Commune de GAUJAC

**Lotissement « La Grande Treille »  
de 25 Lots**

**Demande de Permis d'Aménager  
PA8 – Programme des Travaux**

Vu pour être annexé à  
l'arrêté en date de ce jour  
à GAUJAC, le

22 DEC. 2017

Le Maire,



*[Handwritten signature]*

**SARL Cap INGE**  
866 Avenue du Maréchal Juin  
Atelier 7 - 30900 NÎMES  
Tél : 04 66 68 19 76 / Fax : 09 70 06 13 02  
SIRET : 752 689 877 000 21

Version 2

**KVA** EUROL KVA - K. VANAGT ARCHITECTE  
nm architectes  
855 avenue du maréchal Juin - 30 900 NÎMES  
tél : 04 66 27 61 68 - email : kvanimes@numerisla.fr  
www.architectes-kva-nimes.com  
D'Inge cap architectes A48337 - S9535  
RCS Nîmes 439 562 614 00012 - APE 742 A

---

## SOMMAIRE

---

Introduction.....	3
Article 1 : IMPLANTATION GENERALE .....	3
Article 2 : PREPARATION DU TERRAIN .....	3
Article 3 : RESEAUX HUMIDES .....	4
3.a Assainissement des Eaux Usées .....	4
3.b Adduction en Eau Potable : .....	5
3.c Défense Incendie : .....	5
3.d Assainissement des Eaux de Pluie .....	6
Article 4 : RESEAUX SECS.....	7
4.a Electricité : .....	7
4.b Eclairage extérieur : .....	7
4.c Génie Civil Orange : .....	8
Article 5 : VOIRIE, MACONNERIE et DIVERS.....	8
Article 6 : RAMASSAGES ORDURES MENAGERES et BOITES AUX LETTRES .....	9
Article 7 : Espaces Verts et Plantations.....	9
Article 8 : SIGNALISATION ROUTIERE .....	10
Article 8 : PLAN DE RECOLEMENT.....	11

Vu l'importance accordée à  
 l'entretien de ce site à la date du  
 22/09/2017



Le Maire,

*(Signature)*

---

## Introduction

---

Les travaux suivants seront à la charge de l'aménageur, ils permettront l'équipement du terrain pour répondre aux exigences de la voirie, des bassins de rétention, du réseau d'eau potable, d'assainissement des eaux pluviales et eaux usées, d'électricité basse tension, du réseau Orange ainsi que du réseau Eclairage Public.

Les documents écrits et graphiques joints doivent être considérés comme des schémas d'aménagement, ou avant-projets sommaires, et non comme des plans d'exécution. Ils sont susceptibles d'être modifiés, en fonction des exigences techniques des services concédés : ENEDIS/G.D.F. , Orange, les fermiers des réseaux d'eau potable de la commune.

Les travaux du lotissement seront réalisés en une seule tranche.

---

## Article 1 : IMPLANTATION GENERALE

---

L'aménageur fera implanter l'alignement défini par la commune et fournira 2 points de référence Altimétrique.

L'entreprise en charge du terrassement plantera les points nécessaires aux travaux de VRD, en planimétrie et en altimétrie.

---

## Article 2 : PREPARATION DU TERRAIN

---

### Arrachage et préservation des végétaux

Les végétaux existant sur site et situés dans l'emprise du projet seront arrachés, brûlés ou évacués suivant la réglementation de la commune et la date d'intervention. Le cas échéant, les déchets seront traités par des filières d'élimination des déchets en décharge contrôlée.

Dans les parties des lots non affectées par l'interface voirie et accès les arbres en place seront maintenus.

Mu pour être annexé à  
l'arrêté en date de ce jour  
à GAUJAC, le

22 DEC. 2017



*Gautsief*

### Décapage

Un décapage de la terre végétale sera fait avant travaux, entre 0.20 et 0.30 m de terre végétale seront enlevées sous l'emprise de la voie, et évacués ou réutilisés sur le chantier pour les espaces verts ou le talutage des agglos. L'évacuation de cette terre, si elle se fait, se fera en décharge, après stockage du volume nécessaire aux Espaces Verts et avis du Maître d'oeuvre.

### Terrassement du fond de forme

Le terrassement du fond de forme sera fait suivant le plan d'exécution, une fois celui-ci validé par le maître d'oeuvre et suivant l'étude de sol réalisée.

L'évacuation des déblais se fera en décharge contrôlée.

Le compactage sera soigné et les apports de graves non traités 0/80 suivant la ou les coupes types seront faites après mise en place de géotextiles anti contaminants.

Les talus réalisés pour les remblais et les déblais seront réalisés de façon régulière et soignée. Un "peignage final" sera réalisé.

---

## **Article 3 : RESEAUX HUMIDES**

---

### **3.a Assainissement des Eaux Usées**

Les spécifications techniques édictées par la Commune et la Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien seront applicables à la lettre.

Il sera constitué de canalisations de 3 mètres de long, en PVC CR 8 à emboîtement par manchon et joints automatiques.

Les regards seront étanches avec cunette préfabriquée monobloc 800. Elles pourront être en béton ou PEHD, selon les avis de la commune ou du concessionnaire. Les tampons seront en fonte série lourde, sous cadre scellé.

Les branchements seront réalisés par culotte de branchement et coude, perpendiculairement à la conduite.

Les regards de branchement seront de diamètre 315, avec couvercle hydraulique en fonte scellé sur béton de protection.

Les branchements auront une pente minimale de 1%.

Des essais d'étanchéité à l'eau ou à l'air seront demandés.

Un passage caméra et un hydro curage seront réalisés avant réception.

L'ensemble des résultats sera fourni au Maître d'oeuvre et au concessionnaire pour la partie publique du réseau.

Une attente de diamètre 160 sera mise en place dans les lots, sur une longueur de 1.50 à 2.00m.

### **3.b Adduction en Eau Potable :**

Les spécifications techniques édictées par la Commune et la Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien seront applicables à la lettre.

Le réseau intérieur sera réalisé par l'aménageur en Ø110 PVC depuis la Route Départementale n°310.

L'alimentation principale ainsi que le comptage général à l'entrée fera l'objet d'une demande de raccordement auprès du concessionnaire.

Un dispositif de purge en point bas sera réalisé sous regard de visite si nécessaire.

Les vannes de sectionnements seront sous BAC à empreinte hexagonale, les vannes des branchements sous BAC à empreinte ronde.

Les branchements seront réalisés jusqu'aux lots par des canalisations DN 25, en polyéthylène haute densité à bande bleue, sous fourreau bleu annelé diamètre 50.

Chaque branchement comportera obligatoirement un robinet d'isolement.

Les regards individuels d'abri compteur seront enterrés de type Regarduo ou Citernuo, avec tampon fonte. Ils seront positionnés hors circulation et placés en limite de lot. Ils seront obligatoirement sur dalles béton dans le domaine privatif non clos et toujours accessibles.

### **3.c Défense Incendie :**

Un hydrant est existant au niveau du carrefour entre la RD 310 et le chemin de la Rouquette. Cet hydrant se situe à environ 100m de l'entrée de l'opération.

Un nouvel hydrant est prévu dans l'opération et permettra d'assurer la défense incendie de l'opération.

### 3.d Assainissement des Eaux de Pluie

L'assainissement des Eaux de Pluies sera réalisé par la mise en place de conduites sous chaussée, raccordées à des grilles, entre la voirie du lotissement et la zone de rétention.

Les voies du lotissement auront une pente dirigée vers la zone de rétention, assurant un assainissement optimal en cas d'événement très important ou de défaillance du réseau.

Les lots disposeront chacun d'un branchement particulier et raccordés à la conduite pluviale.

Le bassin sera paysagé et accessible au public.

Il bénéficiera d'exutoires permettant l'évacuation des eaux de pluie des bassins vers le fossé existant, situé le long de la RDn°310. Une autorisation de rejet sera formulée auprès du gestionnaire de la voie à cet effet.

Un dossier loi sur l'eau sera déposé en parallèle de la présente demande afin de préciser les modalités de réalisation des ouvrages et accessoires du réseau de récupération des eaux de pluie.

Le principe de base de gestion des eaux pluviales du lotissement est de limiter l'impact de l'aménagement sur la zone et en aval. Les eaux seront canalisées vers la zone de rétention, dimensionnée à minima selon le principe de 100 litres par mètre carré imperméabilisé.

La surface imperméabilisée générée par le projet est calculée selon les préconisations de la DISE suivantes :

- La surface imperméabilisée générée par la voirie est de 100% de la surface de celle-ci ;
- La surface imperméabilisée générée par les lots est :
  - Équivalente à 100% de sa superficie, si la superficie du lot est inférieure à 200 m<sup>2</sup> ;
  - **Au moins égale à 50% de la surface du lot, si la superficie du lot est comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup> (ou 200 m<sup>2</sup> minimum);**
  - Au moins égale à 40% de la surface du lot, si la superficie du lot est comprise entre 600 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> (ou 300 m<sup>2</sup> minimum) ;

- Au moins égale à 30% de la surface du lot, si la superficie du lot est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> (ou 400 m<sup>2</sup> minimum) ;
- Les espaces verts ne génèrent pas de surface imperméabilisée ;

Les bassins de rétention répondront aux préconisations de la réglementation en vigueur et seront surdimensionnés permettant d'intégrer et d'intercepter les eaux de ruissellement du bassin versant.

Les travaux seront conformes au dossier loi sur l'eau.

L'aménagement n'a aucun impact sur la situation en aval du projet, en situation courante.

**Le projet "eaux pluviales" est susceptible d'être modifié en fonction de l'instruction du dossier de déclaration loi sur l'eau et des différents avis qui seront émis.**

---

## **Article 4 : RESEAUX SECS**

---

### **4.a Electricité :**

Tous les lots feront l'objet d'un branchement particulier au minimum qui comportera, en bordure de lot, un coffret de comptage d'un type agréé S 22, coffret CIBE, encastré dans les rangs d'agglo, le comptage sera réalisé par le procédé de téléreport.

Les branchements se feront par l'intermédiaire d'un coffret dit de repiquage, de fausse coupure ou d'étoilement, ou par boîte tangente tel qu'accepter par ENEDIS. Ils seront exécutés en souterrain suivant les directives de ce dernier et conformément à l'article 2.

### **4.b Eclairage extérieur :**

Le réseau éclairage public sera réalisé conformément aux normes en vigueur.

Il sera raccordé au réseau communal existant.

Les candélabres auront une hauteur maximum de 6 m.

Ils seront constitués d'une lanterne routière à Leds en Top. Les mâts seront de type cylindroconique en acier galva.





Un câble R2V sera déroulé dans un fourreau de diamètre 63, une câblette de terre 25 mm<sup>2</sup> cu nu reliera les candélabres entre eux afin d'assurer une continuité de terre.

#### 4.c Génie Civil Orange :

Chaque lot fera l'objet d'un branchement particulier au minimum avec deux tubes diamètre 25/28 aiguillonnés arrivant dans le lot dans un regard pavillonnaire 30x30, conformément aux positions indiquées sur le plan approuvé par les services d'Orange.

Le câblage sera réalisé par Orange ou tout autre opérateur à la demande des abonnés.

---

### **Article 5 : VOIRIE, MACONNERIE et DIVERS**

---

Les parkings privatifs non clos seront traités par le lotisseur en enrobé BBSG0/10. Ils auront comme dimension 5.00m x 5.00m.

#### **Structure :**

La structure sera prévue d'après les conditions suivantes et d'après l'analyse de l'étude de sols par l'entreprise :

Terrassement et réglage du fond de forme.

Mise en place d'une couche de fondation constituée par du tout-venant 0/80 sur 25 cm d'épaisseur minimum, sur géotextile anti-contaminant.

Mise en place d'une couche de fondation constituée par du tout-venant 0/31.5 sur 20 cm d'épaisseur minimum.

Mise en place d'un Béton Bitumineux de granulométrie 0/10. (BBSG)

Les trottoirs seront aménagés d'un revêtement le plus accessible aux personnes à mobilités réduite, et de type enrobé BB0/6 et/ou en clapissette de type grave rolac afin d'apporter un contraste visuel.

Les stationnements longitudinaux à la voie seront, conformément au SDAGE, traités de manière que le revêtement soit le plus perméable. Dans le cas du présent dossier, il sera mis en place des pavés drainants permettant de réduire les surfaces imperméabilisées du projet. Le remplissage de ces pavés sera réalisé de type minéral.



22 DEC. 2017

Le Maire,

Programme des Travaux : « La Grande Treille » à GAUJAC

Edité le 20/09/2017

### Calage de la chaussée

La chaussée, en l'absence de bordures, dans les parties traitées en enrobés, sera calée par la mise en place d'un premier rang d'agglos plein semis allégés posé sur une fondation ferrailée (minimum : deux fils de 12 mm) coté lots. La vue des agglos sera calée à +0.05

### Accès à l'opération

L'entrée principale se fera depuis la route Départementale n°310 au Sud de l'opération.

Cette entrée devra être aménagée en coordination avec les services du département de l'Unité Territoriale de Bagnol sur Cèze.

### Bordures

Les bordures seront traitées en éléments préfabriqués de type P2, P3, T2, A2. Les épaulements nécessaires à l'arrière des agglos ou bordures seront réalisés de façon soignée par du tout-venant et de la terre végétale.

### Dimensionnement voies :

Les voies principales à double sens disposeront d'une largeur de 5.50m de chaussée.

Les voies à sens unique disposeront d'une largeur de 3.50m de circulation.

Les plans PA8 joint disposent de deux profils type de voie envisagés.

---

## **Article 6 : RAMASSAGES ORDURES MENAGERES et BOITES AUX LETTRES**

---

Le ramassage des ordures ménagères devra être réalisé à la parcelle. Il ne sera donc pas réalisé de local ou de zone de regroupement des ordures ménagères.

La voirie étant ouverte au public, elle est calculée, géométriquement et en structure de chaussée, pour un ramassage des ordures ménagères au porte à porte.

La distribution du courrier sera réalisée individuellement pour chaque lot. Aucun ouvrage commun ne sera donc réalisé à cet effet.

---


## **Article 7 : Espaces Verts et Plantations**

---

L'aménageur réalisera la plantation d'arbre de haute tige d'essence résistante au climat de la région.

Les documents annexés à  
l'acte en date de ce jour  
à GAUJAC, le

22 DEC. 2017

Le Maire,  


Ces plantations d'arbre de haute tige seront réalisées le long des voies et en alternances par rapport aux futurs stationnements comme prévus sur les plans PA8-1.

D'autres plantations basses seront équipées et plantées de bosquets arbustifs et vivaces de type méditerranéens adaptés au site et au terrain nécessitant peu d'arrosage.

Il ne sera pas prévu d'arrosage automatique.

Le bassin de rétention sera aménagé de façon paysagé afin que les usagers s'y approprient en espace vert de jeu et de détente.

Le choix des essences végétales sera fait en concertation avec les services communaux, il sera planté des arbres de hautes tiges dans le bassin de rétention d'environ 8 unités.

---

## Article 8 : SIGNALISATION ROUTIERE

---

La sortie du lotissement sera sécurisée par la mise en place d'un panneau « Stop ». Un marquage au sol permettra de délimiter toutes les places de stationnement.

Un emplacement de stationnement handicapé sera réalisé et accompagné de la signalétique nécessaire (marquage au sol et panneau spécifique). Au titre de l'alinéa 4 de l'article 1 de l'arrêté du 15 janvier 2007, portant application du décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, les traversées piétonnes seront identifiées et délimitées, au niveau du trottoir, au moyen de bandes d'éveil de vigilance.

### *Article 1 – Alinéa 4*

*Une bande d'éveil de vigilance conforme aux normes en vigueur est implantée pour avertir les personnes aveugles ou malvoyantes au droit des traversées matérialisées.*

*Un contraste tactile appliqué sur la chaussée ou le marquage, ou tout autre dispositif assurant la même efficacité, permet de se situer sur les passages pour piétons ou d'en détecter les limites.*

Vis pour être en  
l'arrêté en date de  
à GAUJAC, le  
22 DEC. 2017  
Le Maire  
Soubat

---

## Article 8 : PLAN DE RECOLEMENT

---

A l'issue des travaux, un plan de récolement géo référencé faisant apparaître la position exacte de tous les réseaux y compris les branchements, sera dressé au frais des entreprises et remis au Maître d'Œuvre.

Vu pour être annexé à  
l'arrêté en date de ce jour  
à GAUJAC, le

22 DEC. 2017



*Le Maire*  
*[Signature]*



**Aménageur :**  
**La SEGARD**

Parc scientifique Georges Besse  
442, rue georges Besse  
30 035 NIMES

**LOTISSEMENT de 25 lots**

**« La Grande Treille »**  
**30 330 GAUJAC**



**Dossier de Permis d'Aménager**  
**PA 2 : Notice explicative**

Version 2

*ou peut être annexé à l'arrêté en date de ce jour à GAUJAC, le*

22 DEC. 2017

Le Maire,



*Geubel*

<p><b>ARCHITECTE</b> (mission limitée au permis d'aménager)</p>	<p><b>BET VRD</b> (mission complète : études et suivi travaux)</p>
	
<p><b>EURL KVA architecture et aménagements urbains</b> <b>K.Vanagt Architecte</b></p> <p>Atelier 7 866 avenue du maréchal Juin 30 900 NIMES tel : 06 25 06 45 43 mail : <a href="mailto:kvanimes@numericable.fr">kvanimes@numericable.fr</a> <a href="http://www.architectes-kva-nimes.com">www.architectes-kva-nimes.com</a> SIRET : 439 962 614 000 12</p>	<p><b>SARL CAP INGE</b> <b>Philippe ARNAUD</b></p> <p>Atelier 7 866 avenue du maréchal Juin 30 900 NIMES tel : 06 33 74 77 00 mail : <a href="mailto:cap-inge@orange.fr">cap-inge@orange.fr</a> <a href="http://www.cap-inge.fr">www.cap-inge.fr</a> SIRET : 752 689 877 000 21</p>

**EURL KVA - K. VANAGT ARCHITECTE**  
imm. architectes  
866 avenue du maréchal Juin - 30 900 NIMES  
tel : 04 66 27 11 66 - mail : [kvanimes@numericable.fr](mailto:kvanimes@numericable.fr)  
[www.architectes-kva-nimes.com](http://www.architectes-kva-nimes.com)  
Ordre des architectes A46367 - 55330  
RGS Nîmes 439 962 614 00012 - APE 742 A

## SOMMAIRE :

Préambule : Le lotissement et le PLU en vigueur

PARTIE A : Présentation de l'état initial et ses abords avec indication de constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.

1. Localisation du site à grande échelle
2. Localisation du site par rapport à la commune
3. Extrait cadastral
4. Analyse du site (photos ci-joint)
  - a. Cartes historiques
  - b. Accès existant
  - c. Relief
  - d. Végétation existante
  - e. Éléments paysagers existants
  - f. Réseaux existants
  - g. Type d'occupation de terrains avoisinants

PARTIE B : présentation du projet

1. Présentation de l'aménagement du terrain :
  - a. Programme et objectif de maîtrise d'ouvrage/aménageur
  - b. Description d'aménagement du terrain
  - c. Description d'aménagements par rapports aux risques : inondation (ruissellement...)
  - d. Modification ou suppression des éléments existants : clôtures, murs, végétation,...
2. Organisation des aménagements projetés par rapport aux constructions ou paysages avoisinants
  - a. Choix pour l'organisation de l'aménagement projeté
  - b. Organisation par rapport aux constructions ou paysages avoisinants
  - c. Organisation par rapport au typologie du terrain
3. Composition des aménagements (par rapport aux constructions ou paysages avoisinants)
4. Traitement minéral et/ou végétal des voies et espaces publics et collectifs ?
5. Organisation des accès aux terrains et les aires de stationnement ?
  - a. Traitement des accès aux lots
  - b. Traitements des aires de stationnement sur l'espace public
  - c. Traitement des aires de stationnement sur les aires de stationnement non clos de la parcelle
6. Traitement des constructions, des clôtures, des végétations ou des aménagements
  - a. Traitement des clôtures en limite de terrain
  - b. Traitement de la végétation en limite de terrain
  - c. Traitement des constructions en limite de terrain
  - d. Traitement des aménagements en limite de terrain
  - e. Traitement de la collecte des déchets en limite de terrain
  - f. Traitement de desserte postale en limite de parcelle
7. Quels sont les équipements qui seront à usage collectif, tels que les locaux à poubelle, les garages à vélo, les aires de jeux
  - a. Équipement à usage collectif : aire de déchets
  - b. Équipement à usage collectif : bassin de rétention EP
  - c. Équipement à usage collectif : stationnement vélo
  - d. Équipement à usage collectif : air de jeux
  - e. Équipement à usage collectif : stationnement pour voiture électrique
  - f. Équipement défense sécurité incendie : borne incendie...

Le plan sera annexé à  
à l'acte de vente de ce jour  
22 Dec. 2017  
Le Maire,  


Préambule : Le lotissement et le PLU en vigueur

Ce projet d'un lotissement se trouve au NORD et à l'EST de la RD 310 sur la commune de GAUJAC dans le Gard.

Le projet sera réalisé suivant les normes en vigueur dans le bâtiment et respectera les règlements d'urbanisme, d'accessibilité de sécurité incendie et d'inondabilité.

Le projet se trouve en zone 2 AUop du PLU du 18/12/2012 – 1ère modification du PLU approuvée le 03/04/2017.

Cette zone, destinée à recevoir des constructions d'habitations, présente un intérêt paysager qui sera préservé. Chaque lot s'intégrera dans ce projet global.

**Le projet :**

**Le projet prévoit la réalisation de 25 lots** . Vu l'intérêt paysager du site existant, des larges bassins de rétention seront créés. Peu profonds, ils seront traités en espace vert. Ces bassins de rétention forment **une maille verte** dans le futur lotissement.

**Article 2AUop-1 occupation et utilisation du sol interdites : lotissement non mentionné –R.A.S - Article Respecté.**

**Article 2AUop -2 occupation et utilisation du sol admis**

-Réalisation d'un lotissement : *Article Respecté.*

-La zone devra comprendre un minimum de 10 % de logements locatifs. Lotissement de 25 lots : minimum de 2,5 logements locatifs. Les logements locatifs seront réalisés sur 3 lots : lots 16, 17, 18 (3 logements et donc supérieur à 2,5). *Article Respecté.*

**Article 2AUop- 3 – Accès – Voirie : Article Respecté.**

L'accès unique au lotissement sera réalisé sur la RD 310 côté sud, entre le chemin de Pujol et le Chemin de la Rouquette. L'accès a été éloigné du croisement avec le chemin de l'oppidum, sur les recommandations du service départemental des routes pour des raisons de sécurité. Les accès sur les voies publiques seront aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.

La voirie interne au lotissement répond également aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et de la distribution de courrier. Le profil, l'aménagement du traitement des voies à réaliser, prennent en compte l'accessibilité à personne à mobilité réduite et l'aspect paysager du site. Le long des voiries, des trottoirs accessibles aux personnes à mobilité réduite (traitement imperméable) seront réalisés.

L'accès aux différents lots sera réalisé par un air non clos de 5x5 m sera réalisé à l'entrée des lots.

**Article 2AUop-4 – Desserte par les réseaux : Article Respecté.**

-Les différents réseaux d'A.E.P., d'E.D.F. de Télécoms, et EU seront enterrés jusqu'au branchement à l'entrée de chaque lot.

-EP : des bassins de rétention seront réalisés. Pour les futurs acquéreurs des lots : limitation du rejet des EP vers les bassins de rétention (incitation de réaliser des citernes EP sur chaque lot)

**Article 2AUop-5 – Caractéristique des terrains : Non règlementé.**

Ce projet de lotissement se réalisera sur un terrain de 19 761 m<sup>2</sup> (zone constructible). *Article Respecté.*

pour être annexé à  
à GAUJAC, le

22 DEC. 2017



*Le Maire,*

**Article 2AUop-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les futurs acquéreurs des lots doivent respecter le Recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement des voies projetées et existantes (et à 15 m pour les lots le long de la RD 310). Le plan de composition définit les zones d'implantation. Les règles d'alignement sont définies au plan de composition spécifique du lotissement.

distance minimale de 4 m (et à 15 m pour les lots le long de la RD 310).

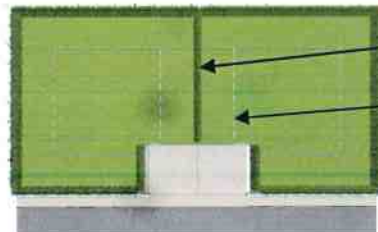


Absence construction : R.A.S - Article Respecté.

**Article 2AUop-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les futurs acquéreurs des lots peuvent construire en limite soit avec un Recul minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives. Le plan de composition définit les zones d'implantation. Les règles d'alignement sont définies au plan de composition spécifique du lotissement. (cf. PA 4)

Les futurs acquéreurs sont demandés d'étudier la volumétrie, hauteur et prospects visant à favoriser l'ensoleillement de leur construction sans créer des masques solaires aux voisins.



Construction en limite ou une distance minimale de 4 m

Absence construction : R.A.S - Article Respecté.

**Article 2AUop-8 – Implantation des constructions par rapport les unes par rapport aux autres !**

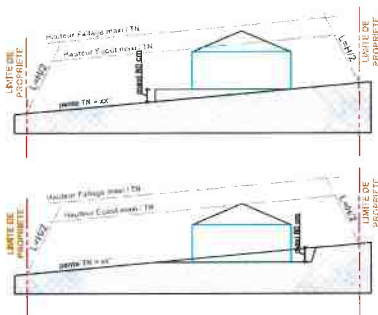
Absence construction : R.A.S - Article Respecté.

**Art. 9: 2AUop-Emprise au sol : Absence construction : R.A.S - Article Respecté.**

L'emprise au sol total des constructions et annexes (piscine et toute surface imperméabilisée dont terrasses, accès véhicules et/ou cheminement piétons) ne peut excéder 50 % de la surface du terrain (cf étude hydraulique).

**Article 2AUop-10– Hauteur des constructions**

Les futurs acquéreurs des lots doivent respecter la hauteur des constructions, conforme le cahier de prescriptions architecturales



La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction doivent se répartir et se décaler suivant la pente.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 m et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

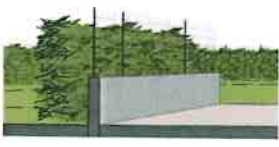



Verdicts et Avis  
à LAUBJAC, le 22 DEC. 2016  
Le Maire  
*[Signature]*



**Article 2AUop-11– Aspect extérieur des constructions**

Absence construction : R.A.S - Article Respecté.

**Les clôtures :** cf PA 8-8 et Cf PA 10 – Règlement avec préconisations architecturales et environnementales  
Les clôtures seront réalisées par les futurs acquéreurs des lots conforme les préconisations indiquées dans le règlement et selon cf PA 8-8 . Le ruissellement naturel d'eau pluviale doit être assuré.

			
<b>CLÔTURE TYPE A =</b> MUR Maçonné de 0.80 m + Clôture grillagée Doublée d'une haie vive Hauteur totale < 2.00	<b>CLÔTURE TYPE B</b> Clôture grillagée Doublée d'une haie vive - Hauteur < 2.00	<b>CLÔTURE TYPE C =</b> Uniquement entre 2 aires de stationnement non closes MUR Maçonné de 0.80 m	<b>CLÔTURE TYPE D =</b> Uniquement entre 2 aires de stationnement non closes  Doublée d'une haie vive

**Article 2AUop-12– AIRES de stationnement**

28 places de stationnement seront réalisées sur le domaine public dans ce lotissement de 25 lots.

Une aire de stationnement non close de 5x5 m sera réalisée par l'aménageur à l'entrée de chaque lot.

Le nombre de stationnement nécessaire à chaque logement sera réalisé par les acquéreurs de chaque lot et dans l'emprise de son lot.

Cf PA 10 – Règlement avec préconisations architecturales et environnementales

**Article 2AUop-13– Espaces libres - plantations**

Cf PA 8 -1 programme des travaux

Cf PA 8-9 : plan des haies vives

Cf PA 10 – Règlement avec préconisations architecturales et environnementales

Article Respecté

Vu pour être annexé  
l'annexe en date du 22/12/2017  
à GAUJAC, le

22 DEC. 2017

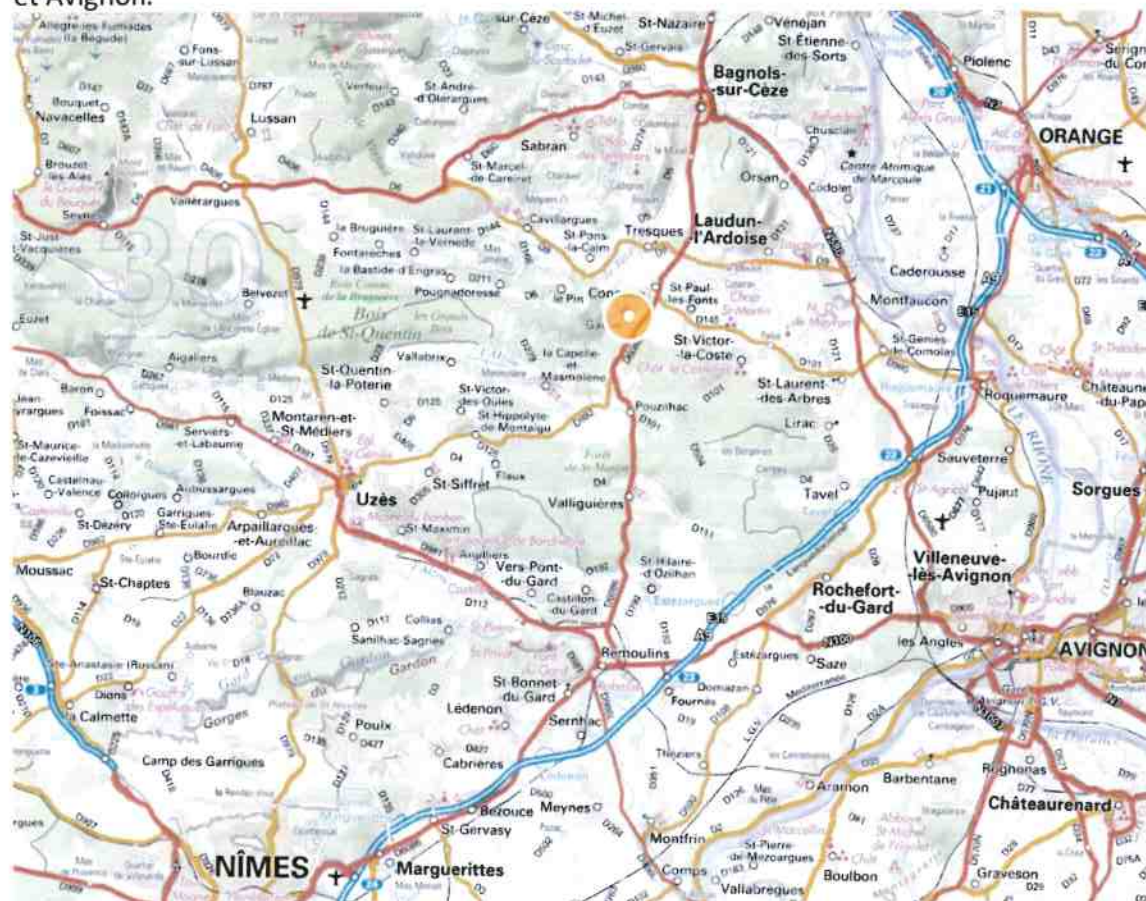


*Seuth*

**PARTIE A : Présentation de l'état initial et ses abords avec indication de constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.**

**1. Localisation du site à grande échelle**

La commune de Gaujac est située entre les communes de Bagnols-sur-Cèze, Nîmes, Avignon et Avignon.

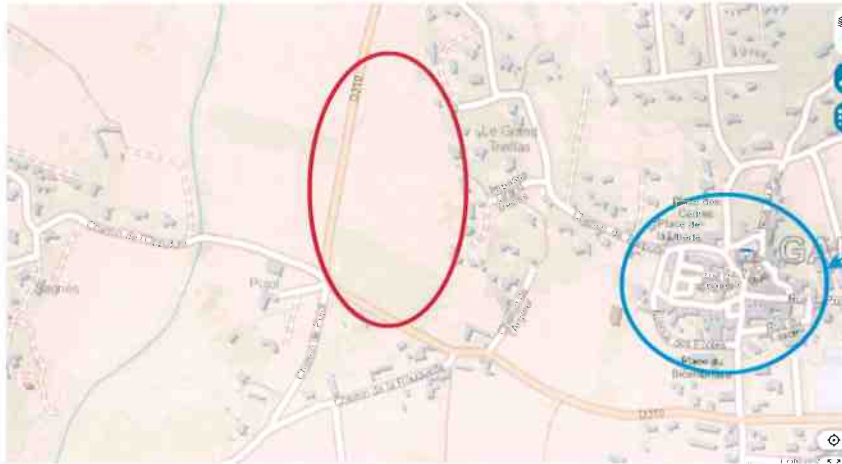


IGN © 2017

**2. Localisation du site par rapport à la commune**



Le projet est situé au centre du territoire de la commune de Gaujac.

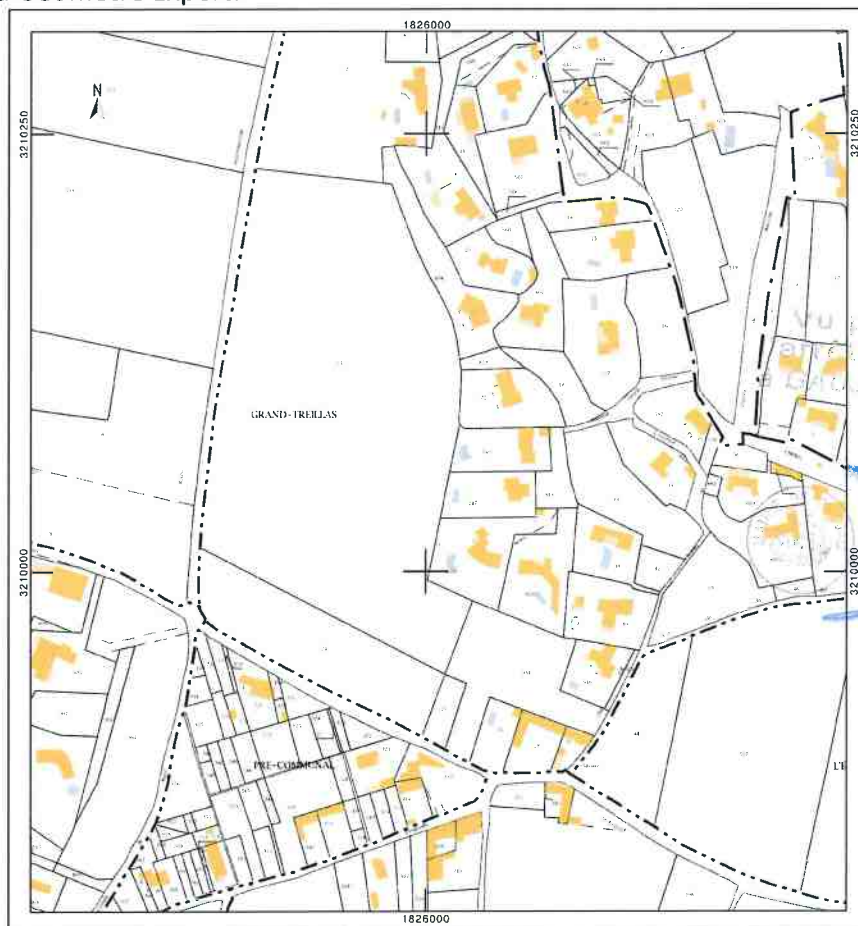


Le projet se trouvera à l'ouest du centre ancien.

### 3. Extrait cadastral

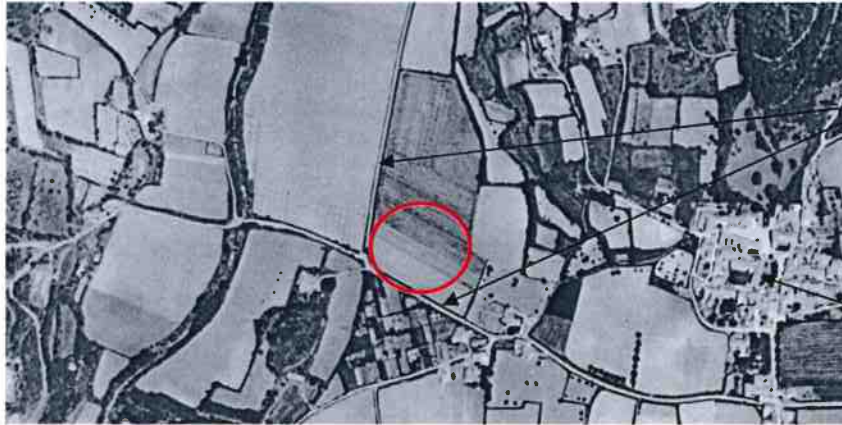
Les parcelles B 23 et 24 ont une contenance cadastrale estimée avant bornage de 36 580 m<sup>2</sup>.

L'assiette foncière pour le projet « La grande Treille » est constituée d'une partie de la parcelle B n°23 et de la parcelle B n°24, pour une contenance de 19 761 m<sup>2</sup>, selon mesurage du Géomètre Expert.



### 4. Analyse du site (et photos ci-joint en PA6 et PA7)

**a. Cartes historiques**



Carte IGN © de 1850 :

-Voies de desserte non modifiées

-Centre de Gaujac

**b. Accès existant**



**Le terrain est limité**

- à l'est par le quartier Le Grand Treillas : terrains déjà bâtis
- au Sud par la RD 310
- à l'ouest par la RD 310
- au nord par un terrain à urbaniser

Le terrain se trouve à l'angle avec le chemin de l'oppidum et à proximité du centre ancien.

L'accès au lotissement sera réalisé sur la RD 310 côté sud, entre le chemin de Pujol et le Chemin de la Rouquette. L'accès a été éloigné du croisement avec le chemin de l'oppidum, sur les recommandations du service départemental des routes pour des raisons de sécurité.

**c. Relief**



Le terrain actuellement non bâti présente une faible pente régulière d'environ 5 à 6%.

Pente sud-est vers nord-ouest

Sismicité : le terrain se situe en zone 3 avec aléa modéré selon le nouveau zonage sismique de la France de mai 2011.

Le projet tiendra compte du ruissellement actuel des eaux et notamment de celles qu'il génère, afin de les guider vers le point bas (cf notice hydraulique et documents ci-joints)



*Handwritten signature in blue ink.*

**d. Végétation existante**

Le terrain est constitué d'un limon argileux recouvert d'une terre végétale entre 5 et 30 cm d'épaisseur (selon l'étude de sol réalisé par GEOTECHNIQUE en mai 2017).



- à l'est : présence d'une haie existante
- au sud et à l'ouest : absence de espèces végétaux marquants le paysage
- au nord : Présence de rangées d'arbres fruitiers

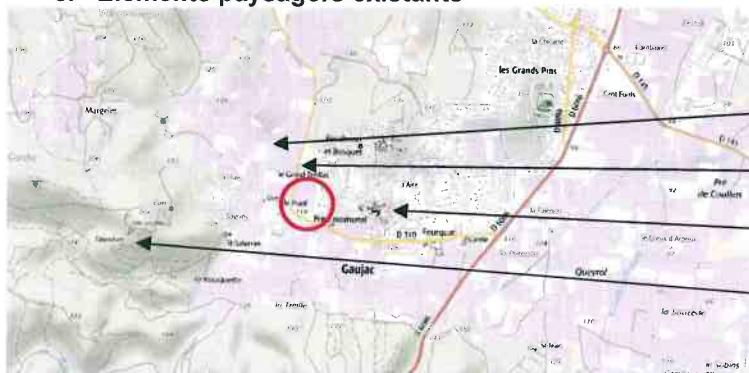


Limite sud : absence arbres



côté Est : présence d'une haie

**e. Éléments paysagers existants**



Carte avec les éléments du patrimoine

- ruisseau « La Veyre »
- haie dense côté nord
- centre ancien avec son clocher
- oppidum

**f. Réseaux existants**

Les réseaux se trouvent sur la RD 310

**g. Type d'occupation de terrains avoisinants**



Maisons individuelles (lotissement ou lot libre)

Logements continus – tissu urbain ancien



22 DEC. 2017

*Signature*

**PARTIE B : présentation du projet****1. Présentation de l'aménagement du terrain :****a. Programme et objectif de maîtrise d'ouvrage/aménageur**

La SEGARD souhaite réaliser un lotissement de qualité qui s'intègre dans le tissu urbain existant. Le projet s'insère dans une OAP et il correspond à une première tranche Sud qui sera suivie, après modification du PLU, d'une continuité au nord dans la même typologie de voirie et parcellaire à l'exception d'un lot qui pourrait recevoir un projet de résidence pour seniors.

**b. Description d'aménagement du terrain**

L'un des objectifs du projet est de compléter et harmoniser le quartier et de créer une nouvelle limite à l'urbanisation côté ouest de la commune.

La division du terrain en parcelles, de superficie entre 350 m<sup>2</sup> et 680 m<sup>2</sup> environ, permettra de proposer un choix de plusieurs constructions à usage d'habitation, au tissu urbain environnant. Le projet complétera l'urbanisation de ce quartier à l'ouest de la commune par un ensemble de maisons individuelles totalement insérées dans le réseau existant de logements.

**c. Description d'aménagements par rapport aux risques : inondation (ruissellement...)**

Les Surfaces imperméabilisées dues à la réalisation de voirie seront compensées par la création de bassins de rétention des eaux pluviales. Ces bassins de rétention seront dimensionnés tels de pouvoir recevoir également une surface imperméabilisée de chaque lot (surface imperméabilisée définis dans un tableau ci-joint). Le volume proposé tient compte de ces différentes surfaces imperméabilisées.

Ces bassins de rétention, un des équipements communs, permettront une bonne gestion des eaux pluviales. Celles-ci seront restituées au milieu naturel de façon diffuse dans le temps dans le réseau EP communal, et comparable en quantités à l'état actuel.

**d. Modification ou suppression des éléments existants : clôtures, murs, végétation,...**

Certains arbres fruitiers seront supprimés, mais compensés par la plantation des arbres (cf espaces vert projet).

Absence de clôtures dans l'état actuel : des clôtures seront réalisées par les acquéreurs des lots conforme aux préconisations ci-jointes.

**2. Organisation des aménagements projetés par rapport aux constructions ou paysages avoisinants****a. Accès au lotissement**

L'entrée dans le lotissement a été éloignée du croisement sur les recommandations du service départemental des routes pour des raisons de sécurité.

**b. Choix pour l'organisation de l'aménagement projeté**

Joint à cette notice, un plan de morcellement permet d'appréhender le futur projet, de même que les coupes nécessaires à une bonne vision du projet.

**c. Organisation par rapport aux constructions ou paysages avoisinants**

Le plan de division prend en compte les constructions et paysages avoisinants : création d'un espace tampon (gestion des EP) entre les constructions existantes et le futur lotissement, création de grands bassins de rétention paysagers entre la RD 310 et le lotissement côté ouest.

**d. Organisation par rapport au typologie du terrain**

Une attention particulière a été apportée à la préservation du site en matière de topographie. Des préconisations sont indiquées dans le règlement du lotissement.

**3. Composition des aménagements**

Les lots de différentes tailles correspondent à la continuité de tissu urbain.

#### 4. Traitement minéral et/ou végétal des voies et espaces publics et collectifs ?

Gestion raisonnée des eaux pluviales en minimisant l'impact des constructions et surfaces imperméabilisées en maintenant le fonctionnement hydraulique actuel (cf ci-dessus)

Enfouissement systématique des réseaux.

La voirie (imperméabilisée) est réduite à son usage (largeur réglementaire conforme SDIS, collecte déchets,...). Le long des voiries, des trottoirs (imperméabilisés) seront réalisés.

Des espaces verts seront réalisés avec la plantation des arbres type méditerranéen et demandant peu d'eau (cf plan PA9-espace vert). Les clôtures seront doublées par une haie vive par les futurs acquéreurs des lots. (cf PA 10-règlement)

#### 5. Organisation des accès aux terrains et les aires de stationnement ? (cf PA 10-règlement)

##### a. Traitement des accès aux lots :

Une air non close de 5x5 m sera réalisée à l'entrée des lots.

##### b. Traitements des aires de stationnement sur l'espace public :

28 places de stationnement (dont 1 place PMR) sont prévues sur l'espace public : stationnement latéral et plantation des arbres le long des voiries (ombrage).

##### c. Traitement des aires de stationnement sur les aires de stationnement non clos de la parcelle

Cf PA 9-plan et programme des travaux.

Cf PA10-règlement : traitement des aires de stationnement.

#### 6. Traitement des constructions, des clôtures, des végétations ou des aménagements

##### a. Traitement des clôtures en limite de terrain :

Cf PA10-règlement : traitement des clôtures.

##### b. Traitement de la végétation en limite de terrain

-Incitation à la végétalisation des parcelles par la mise en place de PA10-règlement :

traitement de haie vive en limite parcellaire et traitement des espaces libres de construction.

-3 arbres par lot : soit maintien des arbres existants, soit plantation selon PA10-espace vert ci-joint

-Limiter l'imperméabilisation de sol selon tableau joint aux actes de ventes des acquéreurs.

##### c. Traitement de constructions en limite de terrain :

Soit construction en limite, soit construction H/2

Cf PA10-règlement : construction en limite

##### d. Traitement des aménagements en limite de terrain :

Cf PA10-règlement : construction en limite

##### e. Traitement de la collecte de déchets en limite de terrain

Le ramassage des ordures ménagères doit être réalisé à la parcelle. Il ne sera donc pas réalisé de local ou de zone de regroupement des ordures ménagères.

Les voiries du lotissement sont calculées, géométriquement et en structure de chaussée, pour un ramassage des ordures ménagères au porte-à-porte.

Aucun ouvrage commun ne sera donc réalisé à cet effet.

##### f. Traitement de desserte postale en limite de parcelle

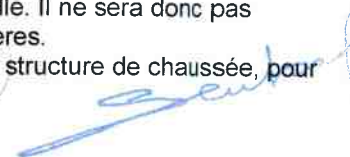
La distribution du courrier sera réalisée individuellement pour chaque lot. Les détails concernant l'emplacement, type de Boîtes aux Lettres individuelles est indiqué dans le règlement du lotissement.

Aucun ouvrage commun ne sera donc réalisé à cet effet.

Vu pour être annexé à  
l'arrêté en date de ce jour  
à GAUJAC, le

22 DEC. 2017

L. MATA



**7. Les équipements à usage collectif, tels que les locaux à poubelle, les garages à vélo, les aires de jeux**

À terme, les espaces et équipements communs feront l'objet d'une convention de transfert avec la commune et avec les organismes propriétaires des réseaux. La SEGARD restera propriétaire des équipements et espaces jusqu'au transfert.

**a. Équipement à usage collectif : aire de déchets**

Aucun ouvrage commun ne sera réalisé à cet effet.

**b. Équipement à usage collectif : bassin de rétention EP :**

Les bassins de retentions EP sont des équipements publics, descriptions ci-dessus.

**c. Équipement à usage collectif : stationnement vélo :**

Le projet ne prévoit pas de stationnement cycles sur le domaine public.

**d. Équipement à usage collectif : aire de jeux**

le projet ne prévoit pas d'aire de jeux sur le domaine public.

**e. Équipement à usage collectif : stationnement pour voiture électrique**

le projet ne prévoit pas de borne pour voiture électrique sur le domaine public.

**f. Équipement défense sécurité incendie : borne incendie...**

Le projet se trouve à une distance inférieure à 150 m de la borne incendie existante sur la RD310..

Mairie de la Grande Treille  
22 Mars 2021  


*Toute demande de modification du lotissement devra être présentée dans les formes prévues aux dispositions de l'article L 442-10 du Code de l'Urbanisme. Cette demande pourra être acceptée à condition qu'elle soit compatible avec le caractère du lotissement et les règles d'urbanisme en vigueur. Il est rappelé que les règles du présent règlement deviendront caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.*



## LOTISSEMENT LA GRANDE TREILLE A GAUJAC

**ESTIMATION FRAIS (non contractuelle) sur base 95 m<sup>2</sup> (maison 80m<sup>2</sup>+ garage 15m<sup>2</sup>)**

NOTAIRE	8 à 9%
PAC (Maison de l'eau/ SAUR 02/18) + 200€ pose compteur	2 840 €
TA (5% commune et 1,3% dépt)	2 134 €
RAP (archéo)	135 €
Autres (Cauton pour Dégradation, enduits, et finition clôtures...) <i>*restituée en fin de construction</i>	1 000 €

\* cette caution ne sera remboursée en fin de construction à la condition qu'aucun dégât n'ait été constaté et finitions réalisées.