



LOTISSEMENT
« LES FIGUIERS »



Lotissement de 49 Lots
à COMPS (30)

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



QUAILEM NDE
ARCHITECTES

Réf. : 2017-083

29 Mars 2020

Modifié le 19/01/2022

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 :.....	5
CHAPITRE II : OCCUPATION DU SOL.....	6
art. II.1 Occupations du sol interdites :.....	6
art. II.2 Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions :.....	6
art. II.3 Accès et voirie :.....	7
art. II.4 Réseaux :.....	7
art. II.5 Superficie minimale des terrains :.....	8
art. II.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :.....	8
art. II.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :.....	9
art. II.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :	9
art. II.9 Emprise au sol :.....	9
art II.10 Hauteur des constructions :.....	9
art II.11 Aspect des constructions :.....	10
art II.12 Stationnement des véhicules :	13
art II.13 Espaces libres et plantations :.....	13
art II.14 Coefficient d'Occupation des Sols :	14
ANNEXE 1 : surfaces des lots et constructibilité :	15
ANNEXE 2 : Essences végétales adaptées :.....	17
ANNEXE 3 : PALETTES DES TEINTES D'ENDUITS DES CONSTRUCTIONS.....	20
ANNEXE 4 : RAL DES TEINTES POUR LES CONSTRUCTIONS METALLIQUES, LES PORTAILS, LES BOITES AUX LETTRES	21
ANNEXE 5 : CLOTURES.....	22
ANNEXE 6 : COMPOSTEUR.....	23
ANNEXE 7 : MENUISERIES ET VOLETS.....	24
ANNEXE 8 : FICHES DE PRINCIPE DES LOTS INDIVIDUELS	25



CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique au lotissement « Les Figuiers » situé sur la commune de COMPS, dans le Département du Gard.

L'assiette foncière du terrain est cadastrée comme suit :

Section A

Parcelles n°852, 853, 854, 1172, et 11737

Surface mesurée : **26672 m²**

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

art. I.2 Portée du règlement :

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

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

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

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

Le règlement doit être rappelé dans tous actes successifs de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

art. I.3 Morcellement :

Le lotissement est composé de :

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

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



Plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments



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.

Quailemonde Architectes
Groupe Delta - RN 113
30230 Bouillargues
Tél : 04.66.84.65.02
E. mail : architectes@quailemonde.fr



Mairie de Comps
Service Urbanisme
Place Sadi Carnot
30300 Comps
Tél : 04.66.74.50.99
E. mail : mairie.de.comps@wanadoo.fr



CHAPITRE II : OCCUPATION DU SOL

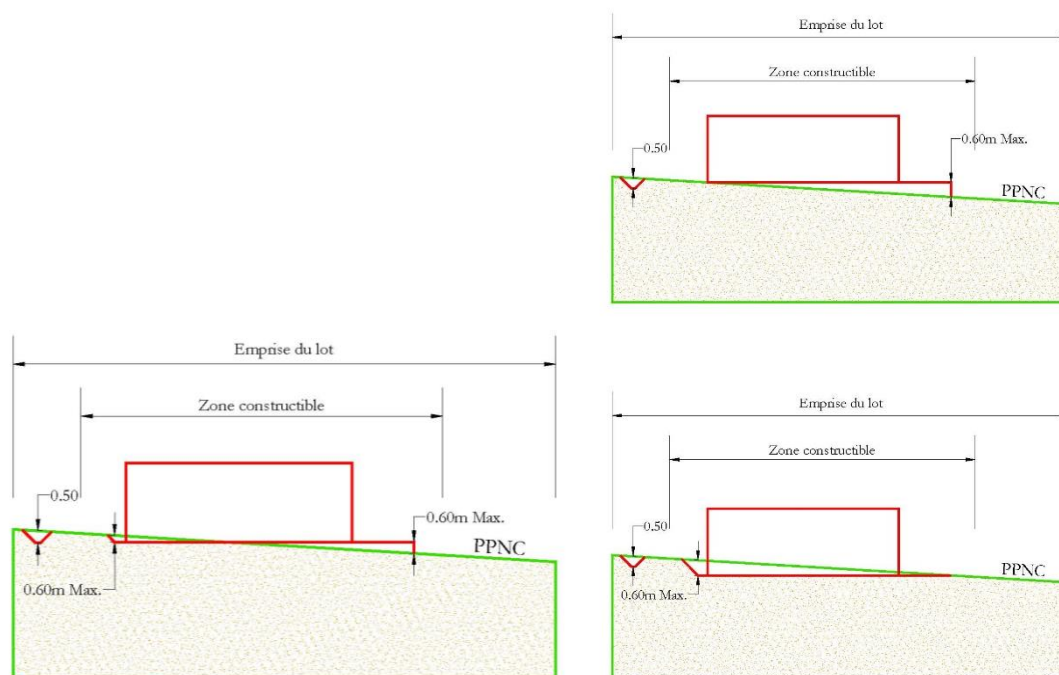
art. II.1 Occupations du sol interdites :

- Les constructions et extensions de constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions et extensions de constructions à destination d'activités artisanales.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.

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

Un vide sanitaire de 0.40m est obligatoire pour les constructions à usage d'habitation.

Afin de ne pas surélever artificiellement les constructions, au vu des pentes du terrain naturel, sont autorisés **à titre d'adaptation mineure et sous conditions**, les affouillements ou les exhaussements de sols rendus nécessaires par une occupation ou utilisation du sol autorisée sans pouvoir excéder 0.60m à partir du terrain naturel (TN), en déblai ou en remblai :



Les aménagements sur tout terrain devront être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux vers le réseau public et vers les riverains. Les projets de construction ou d'installation ne devront en aucun cas nuire au libre écoulement des eaux : s'ils font barrage à un ruissellement de surface, les eaux devront être restituées à l'aval sans être concentrée (rejet sur la voie via des barbacanes de 0.10m X 0.10m situés au niveau du terrain naturel et espacées entre elles de moins de 2m, puisard...).

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



art. II.3 Accès et voirie :

L'accès à la parcelle est indiqué sur le plan de composition du lotissement, il ne pourra être déplacé et devra être indiqué sur le plan de masse joint à la demande de permis de construire. Le propriétaire devra préserver immédiatement derrière, une zone d'accès non close. Cet espace devra rester accessible depuis la voirie à toute heure (clôture ou portail interdit) et devra être réalisé et entretenu par l'acquéreur du lot. Son revêtement devra être en béton, d'une épaisseur suffisante pour supporter le poids des véhicules.

art. II.4 Réseaux :**Alimentation en eau potable**

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées. Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la source ou raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe ou à défaut être dirigées vers la voirie.

Une attention particulière devra être portée à la gestion des eaux de ruissellement sur les lots :

- L'ensemble des lots situés à l'amont d'un autre lot se devront de veiller à ne pas canaliser les eaux de ruissellement, à les laisser s'écouler naturellement, à favoriser leur infiltration sur leur parcelle et à défaut, de les diriger vers la voirie du lotissement.
- L'ensemble des lots situés à l'aval d'un autre lot ou d'une surface sujette au ruissellement aura à charge de réaliser un petit fossé de récupération des eaux de pluie en amont de sa construction, afin de s'en protéger.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le réseau s'il existe ou vers le milieu naturel. Une tranchée drainante sera réalisée en fond de parcelle des lots 45 à 49. Elle permettra d'intercepter les eaux de ruissellement des lots et favorisera le rejet de ces eaux dans le réseau du lotissement, par le biais d'un drain. D'une largeur d'un mètre, elle sera mise en place par le lotisseur et entretenue par les acquéreurs.



Compensation à l'imperméabilisation

La compensation des surfaces imperméabilisées est réalisée à l'échelle du lotissement. Il n'est donc pas obligatoire de compenser, lot par lot, l'imperméabilisation réalisée, dans la mesure où l'imperméabilisation du lot respecte bien sa limite autorisée.

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

Electricité- Téléphone - Télédistribution

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

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

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

art. II.5 Superficie minimale des terrains :

Non réglementée.

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

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

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

Conformément à l'article R-151-21 du code de l'urbanisme, les règles du PLU de la commune sont applicables au périmètre du projet.

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

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

Pour les lots 6 à 12, l'implantation du garage doit être à 5.00m de la limite et l'implantation de la maison à 3.00m de la limite cf. alignement du PA10b.

Cas particulier des piscines : Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel peuvent être implantées différemment, en respectant toutefois un recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particulier des terrasses : Les terrasses ne dépassant pas 0,40 m par rapport au terrain naturel et en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction principale peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particulier du lot 19 : Sur ce lot, compte tenu de sa vocation et de sa forme urbaine, des locaux annexes pourront être implantés en limite de voirie, en respectant toutefois une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit.



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

Conformément à l'article R-151-21 du code de l'urbanisme, les règles du PLU de la commune sont applicables au périmètre du projet.

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

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

En limite périphérique du lotissement, Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 mètre de profondeur.

Cas particulier des piscines : Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel peuvent être implantées différemment, en respectant toutefois un recul minimum de 1,00 m par rapport aux limites séparatives. Les locaux techniques (machinerie) devront être impérativement implantés en recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf à être enterrés ; ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

Cas particulier des terrasses : Les terrasses ne dépassant pas 0,40 m par rapport au terrain naturel et en continuité avec le rez-de-chaussée du bâtiment, peuvent être implantées différemment, en respectant toutefois un recul minimum de 1,00 m par rapport aux limites séparatives

Cas particulier du lot 19 : Sur ce lot, compte tenu de sa vocation et de sa forme urbaine, les locaux annexes pourront être implantés en limite séparative de lot, en respectant toutefois une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit

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

Non réglementé pour les autres constructions.

art. II.9 Emprise au sol :

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

art II.10 Hauteur des constructions :Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement ou travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage) ou jusqu'à l'égout de la couverture, hors :

- ouvrages techniques tels que cheminées, antennes, réservoirs, machineries d'ascenseur ou de monte-charge,
- dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.



Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7,00 mètres à l'égout de la couverture et 9,00 mètres au faitage pour les toitures en pente ;
- 7,00 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.
- la hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 4,50 mètres au faitage du toit et à 10.00 de longueur.
- la hauteur des clôtures ne peut excéder 1.80 mètres.

L'aspect de la clôture est réglementé à l'article 11.

La surface du premier plancher aménagé doit être calée à TN + 40 cm (vide sanitaire de 40 cm) **après une éventuelle adaptation du sol, dans la limite de l'article II.2 du présent règlement**

art II.11 Aspect des constructions :

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Principes généraux

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Le nouveau bâtiment devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de volume.

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

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les abris de jardin de moins de 10 m² d'emprise au sol et de moins de 2,50 m de hauteur totale ne sont pas soumis aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ci-après ; ils devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur et leur matériau à leur environnement urbain ;

L'emploi de matériaux de récupération (tôles...) est interdit.

2. Volumes

Les volumes des constructions devront rester simples.

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

3. Toitures

Les toitures en pente seront couvertes de tuiles canal ou tuiles rondes de terre cuite claires ou vieilles (paille, ocre rosé) ; les tuiles de ton rouge, marron foncé ou gris foncé sont interdites.

La pente des toitures tuiles doit être de 30%.

Les toitures terrasses sont admises dans la mesure où elles participent d'un projet architectural cohérent.

Les panneaux solaires et panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :

- Pour les toits en pente, d'être intégrés à la toiture ;
- Pour les toits terrasses, d'être masqués par un acrotère de hauteur suffisante.



Toutes toitures tuiles, à l'exception de teintes trop vives.

Le plan d'une toiture en tuiles sera rectangle et couvrira parfaitement le volume abrité : 1, 2 ou 4 pentes autorisées. La toiture à 3 pentes est autorisée seulement pour les RDC qui viennent s'adosser contre un volume R+1. A l'exception des macro-lots, le sens de faitage principal sera parallèle à la voirie contigüe au lot.

La toiture présentera une, deux ou quatre pentes (30 % de pente imposée). A l'exception des macro-lots, le sens de faitage principal sera parallèle à la voirie contigüe au lot.

Description des rives, égouts, faitages :

Les débords de toit protègent la façade des intempéries, ceux-ci sont imposés. Ils doivent obligatoirement être habillés en bois peint. Les débords seront de 15 cm minimum.

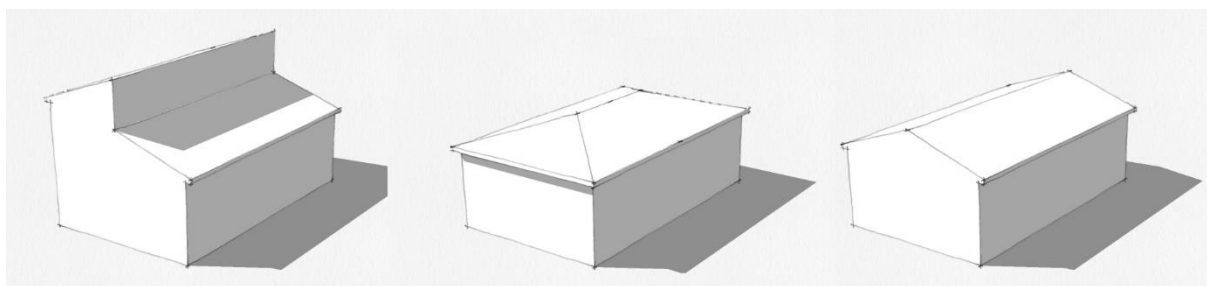
Les gouttières et descentes doivent être en cohérence avec la colorimétrie des façades et non en contraste.

Traitement des toitures terrasses non accessibles, en gravillon, végétalisation, les étanchéités auto-protégées auront des teintes s'harmonisant avec l'ensemble.

Traitement des toitures terrasses accessibles, en dallage ou platelage bois

Toutes toitures terrasses devront avoir en finition des acrotères une couventine de teinte gris alu naturel ou en cohérence avec la colorimétrie des façades et non en contraste.

Exemples de volumétrie simple à respecter



4. Façades

Toutes les façades d'une construction sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles, sauf projet architectural de qualité (mixant le bois et l'enduit par exemple).

Les teintes des façades enduites devront respecter les tons traditionnels de la commune ; on évitera les couleurs trop vives. Les enduits bruts projetés ou rustiques sont interdits.

L'utilisation du bois, de la pierre ou du béton architectonique en façade est autorisée dans le cadre d'un projet architectural cohérent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante au site et à l'environnement urbain.

Les vérandas sont admises et pourront être constituées d'autres matériaux (acier, aluminium...).

Rechercher la sobriété et l'aspect contemporain des volumes à bâtir.

Enduits finition taloché fin sur l'ensemble des surfaces enduites.

Béton : lisses ou nervurés, bruts ou peints (dans le respect des teintes données pour les enduits, à signifier lors du dépôt de permis de construire).

Bois ou bardage sont proscrits.

Les enduits et revêtement de façade

La couleur des enduits ne pourra être choisie que dans la palette de choix proposé en annexes.



Menuiseries, Ouvertures en façade, appuis et éléments

Harmonie générale à trouver : alignements, dimensionnements, typologies.

Volets bois en Z proscrits, coffre des volets roulants intérieurs obligatoires.

Les teintes des menuiseries et des volets respectent l'harmonie de la palette des façades : blanc ou tons de gris.

Les vitrages seront complets et non redécoupés par vantail

Il est interdit de marquer les encadrements de baies avec un ton d'enduit différent.

Ferronneries

Les éléments d'accompagnement et prolongements extérieurs : pare-soleil vertical ou horizontal, pergola, treille, etc..., exprimeront l'horizontalité. Les éléments métalliques seront privilégiés, les teintes naturelles aussi. La serrurerie de teinte grise devra obligatoirement respecter les tons cités en annexes.

Éléments techniques

Une attention particulière sera apportée aux éléments techniques tel que PAC, climatiseur, afin d'éviter les excroissances et les rajouts. Ils devront s'intégrer au volume ou avoir un habillage.

Les éléments techniques devront figurer dans le dossier de permis de construire. Ils devront être intégrés au rang d'agglomération mis en place par l'aménageur, avec une hauteur de 1.80m, sur la largeur du rang d'agglomération mis en place par l'aménageur (1.20m de large minimum pour les lots bordés par un rang d'agglomération au sol). Il sera enduit comme la construction, coiffé d'une couvertine préfabriquée en béton et portera le numéro de voirie du lot.

Les annexes

Les constructions annexes, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent être traités avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

5. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elles font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôtures avoisinantes. Elles devront être représentées dans le dossier PC.

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètres de hauteur, mesurée à partir du niveau de la rue pour les clôtures en limite du domaine public, ou du terrain naturel pour les clôtures en limite séparative. Elles seront obligatoirement constituées de panneaux rigides dont le plus petit côté de la maille est supérieur à 5 cm, de teinte gris anthracite RAL 7016.

Seuls les murs techniques contenant les coffrets sont constitués de murs de 1.80. de ton 42-Auvergne / 716-Belfast / 625-Etretat ou similaire

Pour les lots 19 à 26, et 32 à 39, obligation de doubler d'une haie la clôture en fond de parcelle, en limite de l'opération (celle-ci sera réalisée par l'aménageur pour les lots 19 à 26 et à la charge de l'acquéreur pour les suivants).

6. Lignes électriques et téléphoniques, paraboles, climatiseurs et coffrets techniques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les climatiseurs devront être intégrés aux constructions et de préférence masqués à la vue depuis l'espace public. La pose de climatiseurs sur console en façade est interdite.



La pose de paraboles en façade ou sur balcon est interdite. Elles seront placées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Les coffrets techniques (compteurs, armoires ...) seront intégrés au mur de clôture voire au mur de façade pour les bâtiments implantés à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ; les compteurs seront obligatoirement placés à l'extérieur du bâtiment et, sauf contrainte technique, devront être accessibles depuis l'espace public.

Les compteurs d'eau devront être installés en limite de propriété.

7. Déchets

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activités doit prévoir un emplacement ou local à conteneur déchets d'un accès direct sur la voie publique.

Toute habitation collective, bureau ou bâtiment professionnel nécessitant le stockage de plusieurs bacs de collecte doit disposer d'un local spécifique pour remiser ces bacs. L'emplacement et le dimensionnement de ce local devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

art II.12 Stationnement des véhicules :

1. Obligations en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte par le stationnement d'un véhicule est de 12.5 m² y compris les accès.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place au moins par logement de moins de 50 m² de surface de plancher,
- 2 places au moins par logement de 50 m² ou plus de 50 m² de surface de plancher.

Ces places de stationnement peuvent être regroupées en aires ou garages collectifs, de façon à éviter la multiplication des accès sur la voie publique.

Prescriptions particulières :

3 places donc 2 **sur le** PPNC sauf **pour le** Macrolot social

2. Obligations en matière de stationnement des vélos

Les constructions à usage d'habitation collective, de bureaux, les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent en outre comporter des locaux ou espaces sécurisés de stationnement des vélos, conformes au Code de la Construction et de l'Habitation. Ces locaux ou espaces réservés comporteront un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace destiné au stationnement des vélos devra posséder une superficie minimum de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

art II.13 Espaces libres et plantations :

Chaque lot de construction devra comporter au moins 10% d'espaces libres plantés.



Les projets de plantations doivent figurer au permis de construire et doivent être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Pour l'ensemble des lots, une liste des essences à privilégier sont présentées en annexes du présent règlement

Prescriptions particulières :

Planter 1 arbre fruitier / lot.

Compost obligatoire / lot

Les lots 32 à 39 devront planter, sur la limite du lotissement (cf. plan réglementaire), une haie végétalisée. Les végétaux devront être choisis parmi les végétaux figurant en annexe.

art II.14 Coefficient d'Occupation des Sols :

Voir tableau de répartition de la Surface de plancher ci-après.



ANNEXE 1 : surfaces des lots et constructibilité :

- Surface des Lots (définitive seulement après bornage des lots),
- **Emprise au sol autorisée,**
- Surface imperméabilisée maximale autorisée

N°	Surface ¹	Emprise au sol ²	Surface de plancher ³	Surface Imperméabilisée ⁴
1	423	200	200	200
2	400	200	200	200
3	402	200	200	200
4	401	200	200	200
5	429	200	200	200
6	412	200	200	200
7	347	180	180	200
8	346	180	180	200
9	347	180	180	200
10	346	180	180	200
11	347	180	180	200
12	375	180	180	200
13	301	180	180	200
14	345	180	180	200
15	400	200	200	200
16	368	180	180	200
17	363	180	180	200
18	579	200	200	210
19	1 212	700	850	800
20	335	200	200	200
21	418	200	200	200
22	412	200	200	200
23	416	200	200	200
24	415	200	200	200
25	407	200	200	200
26	457	200	200	200
27	375	200	200	200
28	332	200	200	200
29	366	200	200	200
30	389	200	200	200
31	375	200	200	200
32	400	200	200	200
33	429	200	200	200
34	366	200	200	200
35	400	200	200	200
36	426	200	200	200
37	401	200	200	200
38	408	200	200	200
39	585	200	200	210

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

² **Emprise au sol maximale autorisée.**

³ Surface de Plancher.

⁴ Surface imperméabilisée maximale autorisée : constructions, terrasses, parking privatif non clos...



40	438	200	200	200
41	300	200	200	200
42	301	180	180	200
43	300	180	180	200
44	440	200	200	200
45	515	200	200	210
46	323	180	180	200
47	306	180	180	200
48	306	180	180	200
49	487	200	200	200
Total	19 971	10 000	9950	10 430

< 10 669 m² autorisés

Voirie	3 592	m ²
Bassin et espaces verts paysager	3 109	m ²
Surface totale	26 672	m²

> 2667 m²
obligatoires



ANNEXE 2 : Essences végétales adaptées :

1. Arbres

Micocoulier de provence :

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



Platane :

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

(attention : fortement allergisant)



Tilleul :

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



Chêne vert :

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



Murier blanc :

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



Erable de Montpellier :

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



Arbre de judée :

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



Laurier noble :

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



Albizzia :



2. Arbustes

Arbousier :



Amélanchier :



Arbre à perruque



buplèvre



Buis :



Ciste :



Coronille :



Dorycnium :



Filaire :



Gattilier :



Grenadier :



Laurier tin :



Luzerne
arborescente :



Myrte :



Nerprun alaterne :



Pistachier lentisque :



Romarin :



Pistachier thérébinthe :



Sauge



Graminées



Lavande



Abelia Grandiflora



Les haies des clôtures seront composées de haies mixtes.
1 sujet/ml sera planté, les essences peuvent être mélangées entre elles de manière à favoriser la diversité végétale



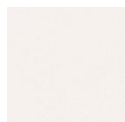
ANNEXE 3 : PALETTES DES TEINTES D'ENDUITS DES CONSTRUCTIONS



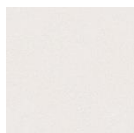
Extrait de la Gamme PRB -Teintes Minérales - taloche fin obligatoire.

Les teintes naturelles sont employées pour les volumes principaux et des garages, tons clairs mis en valeur.

49-Blanc de la Cote



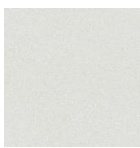
220-Arctique



383-Islande



783-Jersey



Les teintes soutenues sont employées uniquement par touches : liaison entre baies, creux dans la façade, petits volumes, ...

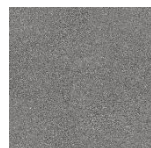
840-Niagara



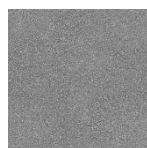
42-Auvergne



716-Belfast



625-Etretat



Les teintes vives : rouge, vert, rose, sont interdites.



ANNEXE 4 : RAL DES TEINTES POUR LES CONSTRUCTIONS METALLIQUES, LES PORTAILS, LES BOÎTES AUX LETTRES



Gamme des gris et taupe obligatoire, le blanc est interdit :

RAL 7005 - Gris souris

RAL 7006 - Gris beige

RAL 7011 - Gris fer

RAL 7015 - Gris ardoise

RAL 9007 - Aluminium gris

RAL 7016 – Gris anthracite



Exemple de serrurerie



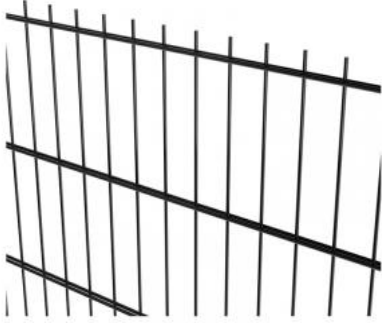
Exemple de portail

Principe d'entrée des lots :



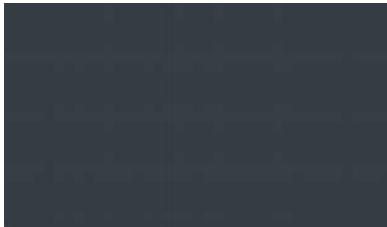
ANNEXE 5 : CLOTURES

Exemples de clôtures



Teinte obligatoire :

RAL 7016 – Gris Anthracite



ANNEXE 6 : COMPOSTEUR



Compostage obligatoire à faire apparaître dans le dossier de permis de construire. Les bacs seront réalisés en bois.



ANNEXE 7 : MENUISERIES ET VOILETS



Volets « Z » et Coffres apparents interdits

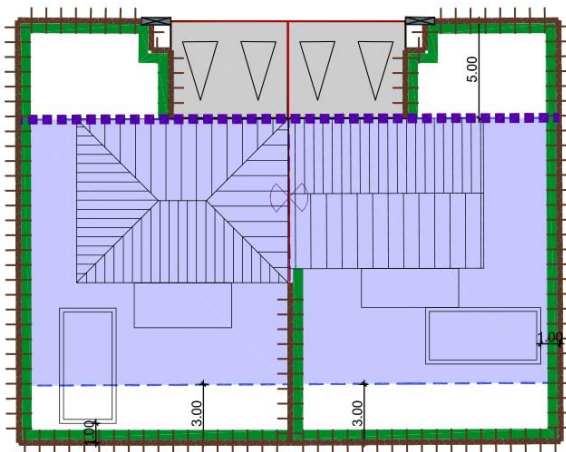









Menuiseries tons blanc et gris
Vitrage complet non redécoupé par vantail



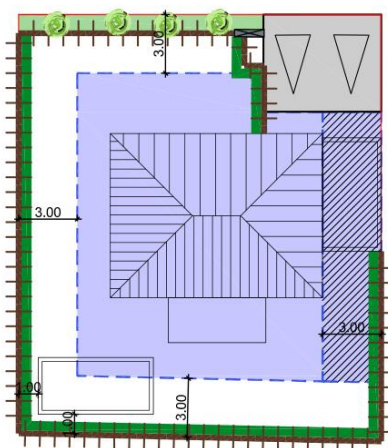
ANNEXE 8 : FICHES DE PRINCIPE DES LOTS INDIVIDUELS








Principe pour les lots jumelés



-  Limite de lot
-  Accès obligatoire aux lots
2 places non closes à prévoir
-  Mur Ht 1.80m maximum avec coffret technique et numéro de lot
-  Zone constructible
- *Les piscines cf. articles II.6 / II.7
-  Alignement imposé des façades
-  Construction en limite imposée
-  Clôture Ht 1.80m maximum doublée de haie

Principe pour les lots libres



-  Limite de lot
-  Accès obligatoire aux lots
2 places non closes à prévoir
-  Mur Ht 1.80m maximum avec coffret technique et numéro de lot
-  Zone constructible
-  Zone constructible en limite,
h. max 3.50m au faitage
- *Les piscines cf. articles II.6 / II.7
-  Clôture Ht 1.80m maximum doublée de haie
-  Espace vert sur rue largeur 1.00m



