

Département du GARD
Commune de BEUCAIRE

PA 10A

-

AFF.1083.1



PERMIS D'AMENAGER

LOTISSEMENT "Les Jardins de Farciennes"

Mairie de BEUCAIRE
Courrier arrivé le :

08 DEC. 2021

Service Urbanisme

PA 10 - PROJET DE REGLEMENT

(Art. R. 442-6 a. du code de l'urbanisme)

D:\LOCAL FICHIERS REVIT\1083.1 G3S BEUCAIRE_L-B-.rvt

06/12/21



CHIVAS

Geomètre Expert DPLG

N°	Date	Description

PROJET DE REGLEMENT LOTISSEMENT «Les Jardins de Farciennes»

Le présent règlement a pour objet de compléter les dispositions applicables à la zone UC du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaucaire afin de définir une qualité urbanistique, architecturale et paysagère spécifique à la zone d'aménagement du lotissement « Les Jardins de Farciennes »

I - PRESENTATION DE L'OPERATION

Le lotissement « Les Jardins de Farciennes » comprend :

- 11 lots réservés à l'habitat individuel numérotés de 1 à 11.
- 1 macro-lot numéroté 12, réservé à la construction de deux immeubles collectifs destiné aux logements locatifs sociaux.

Ainsi que les lots communs suivants :

- 1 lot de voirie interne du lotissement ;
- 1 lot destiné à la réalisation du bassin de rétention commun.

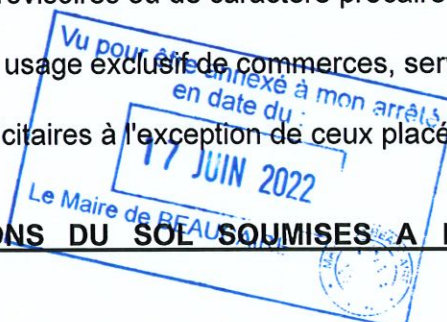


II – RECOMMANDATIONS URBANISTIQUES

1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En complément des dispositions de l'article UC1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

- L'édification de constructions provisoires ou de caractère précaire quelle que soit leur nature et leur destination.
- La construction de bâtiments à usage exclusif de commerces, services ou de bureaux.
- Les affiches ou panneaux publicitaires à l'exception de ceux placés par le lotisseur en vue de la vente des lots.



2) OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En complément des dispositions de l'article UC2 du règlement du PLU, les occupations et utilisations suivantes sont autorisées sous conditions :

L'aménagement de locaux à usage de bureaux, services ou commerces est admis sous la réserve exclusive que cet aménagement soit réalisé en complément de l'habitation et à l'intérieur du volume de la construction à usage d'habitation.

Les bâtiments liés au fonctionnement des piscines sous réserve qu'ils soient rattachés architecturalement à la construction principale.

Les lots 1 à 10 ne peuvent se clôturer en limite de voie et doivent laisser une bande d'espaces verts non close de 1.2 mètre conformément à l'article III. Recommandations architecturales du présent règlement.

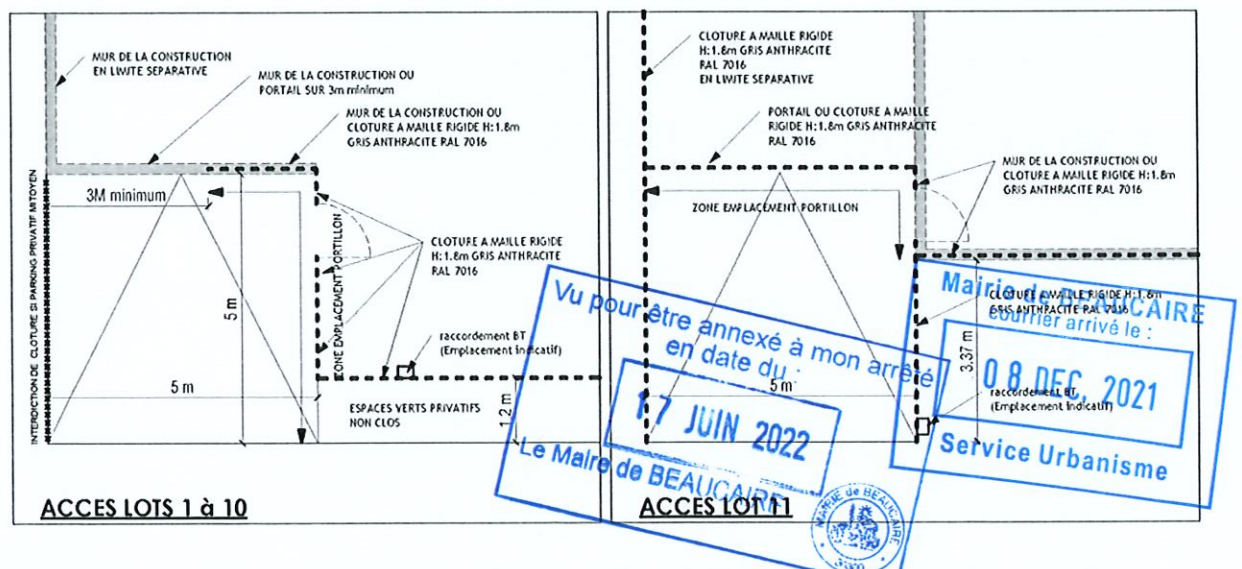
L'édification des ouvrages et outillages techniques nécessaires aux services techniques pour le maintien de la sécurité ou pour la vie des habitants, ainsi que les ouvrages d'Art publics, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles. Des justifications techniques devront être produites pour démontrer les motifs du choix des lieux d'implantation.

Les constructions liées à l'aménagement des espaces publics et espaces verts (jeux d'enfants, abribus, etc....).

3) ACCES ET VOIRIE

En complément des dispositions de l'article 3 du règlement du PLU, les constructeurs devront respecter les dispositions suivantes :

- Un seul accès véhiculaire par lot sera autorisé.
- Un espace privatif non-clos comportant deux places de stationnement sera aménagé dans la zone de retrait conformément aux dispositions du règlement graphique (PA10B).
- Pour les lots 1 à 10 les garages respecteront un alignement en retrait à 5 mètres de la voirie.
- Pour le lot 11, le portail d'accès aux lots devra être implanté à 5 mètres en retrait de l'alignement.
- Les aménagements entre la limite du lot et l'implantation en retrait du garage (lot 1 à 10) ou du portail (lot 11) sont à charge de l'acquéreur. Le revêtement sera réalisé en béton balayé à charge de l'acquéreur.
- Tout accès privatif sur les bassins de rétention, noues, fossés et espaces verts publics est interdit.



4) DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation sera obligatoirement raccordée aux réseaux en attente mis en place par l'aménageur en limite de parcelle.

4.1 Eau

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau commun de distribution d'eau potable dans le coffret en attente mis en place en limite de lot par l'aménageur.

4.2- Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées et eaux vannes de toutes constructions ou installations nouvelles devront être raccordées par des canalisations souterraines gravitaires ou de refoulement si nécessaire sur le regard de branchement individuel mis en place par l'aménageur en limite de lot et ce conformément aux prescriptions imposées par les services compétents.

b) Eaux pluviales

Stockage :

Les obligations de stockage résultant de l'application des mesures de rétention prévues par l'arrêté préfectoral n°2007-211-8 en date du 30 juillet 2007 étant traitées par l'aménageur, les constructeurs sont dégagés des obligations de dispositions de limitation du volume ruisselé résultant de l'accroissement des surfaces imperméabilisées.

Ecoulement hydraulique :

Les constructeurs devront réaliser des ouvrages légers de modelage du terrain ou mettre en place un dispositif adapté permettant de diriger les eaux pluviales ruisselant sur les nouvelles surfaces imperméabilisées :

- Jusqu'à la voirie longeant la façade de leur lot pour les lots 1, 2, 3 et 4
- Jusqu'au bassin de rétention pour les lots 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12.

4.3 - Réseaux divers

L'ensemble des branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement fourni par l'aménageur en limite de lot.

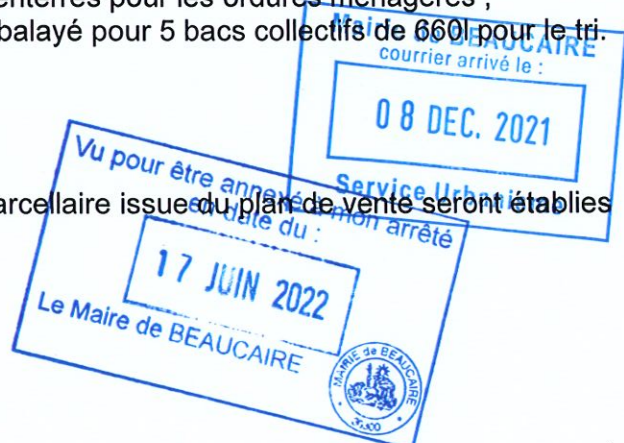
4.4 – Ordures ménagères

Un emplacement commun en limite de l'opération est réalisé par l'aménageur et comprend :

- la mise en place de 2 conteneurs enterrés pour les ordures ménagères ;
- un emplacement réalisé en béton balayé pour 5 bacs collectifs de 660l pour le tri.

5) CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La caractéristique des terrains et la division parcellaire issue du plan de vente seront établies après bornage des lots.



6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En complément des dispositions de l'article UC 6 du règlement du PLU, les constructeurs devront respecter les dispositions suivantes :

A l'exception du lot 1, les constructions ne pourront pas être implantées en bordure des voies et emprises publiques.

Le lot 1 pourra être implanté en bordure ou en retrait de 1.2 mètres minimum des voies et emprises publiques sur le côté Sud de son terrain et devra s'inscrire dans la zone constructible figurant sur le règlement graphique (PA10B)

A l'exception des lots 11 et 12, les constructions devront respecter l'alignement obligatoire en retrait défini sur le règlement graphique (PA10B).

L'ensemble des constructions doivent être implantées à l'intérieur des limites des zones constructibles figurant sur le règlement graphique (PA10B).

7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

.En complément des dispositions de l'article UC 7 du règlement du PLU, les constructeurs devront respecter les dispositions suivantes :

Tous les bâtiments y compris les annexes à l'exception des piscines doivent obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des limites des zones constructibles figurant sur le règlement graphique (PA10B) :

- Entre les lots 1-2, 3-4, 5-6, 7-8, 9-10, et sur le lot 11 côté lot 10, l'acquéreur à l'obligation d'accoler son bâtiment sur une distance de 4m minimum, conformément au règlement graphique (PA10B)

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres à compter du bord du bassin par rapport aux limites séparatives des lots.

8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A l'exception du lot 12 il ne pourra y avoir qu'une construction par lot.

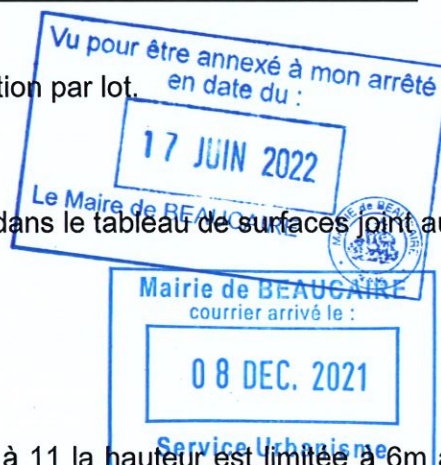
9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale à ne pas dépasser est définie dans le tableau de surfaces joint au présent règlement en page 13.

10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions sont celles de l'article UC10 du PLU.

En complément des dispositions du PLU, pour les lots 1 à 11 la hauteur est limitée à 6m à l'égout (R+1) dans les zones constructibles indiquée sur le règlement graphique (PA10B).



III - RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

1 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Présentation des projets à l'aménageur :

Afin de garantir l'aspect architectural de l'ensemble du lotissement (volume des bâtiments, choix des matériaux, couleurs, clôtures, plantations, etc...), les projets doivent être soumis à l'examen de l'Urbaniste Conseil de l'Aménageur préalablement au dépôt du permis de construire, afin de recueillir son visa.

A cet effet, il remettra à l'Urbaniste Conseil, CLN architecture, 546, rue Etienne Lenoir, 30900 NIMES, téléphone : 04 66 84 07 05, un dossier en un exemplaire comprenant :

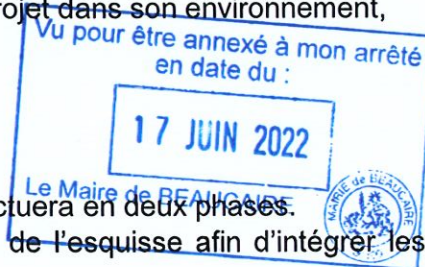
- Un plan de masse sur fond topographique à l'échelle du 1/200^{ème} faisant apparaître les bâtiments avec les cotes de niveaux NGF nécessaires à la compréhension de leur adaptation au sol naturel, ainsi que le principe d'écoulement des eaux pluviales de surface,
- L'aménagement et le traitement de l'aire d'accès et des stationnements,
- La localisation du portillon et portail d'entrée,
- Les localisations des arbres conservés, ainsi que des arbres replantés,
- La nature et la position des plantations de haies de clôture,
- La position du raccordement des ouvrages sur les attentes en limite de lot,
- Une élévation de la clôture sur rue ainsi que du portail, portillon d'entrée et habillage des coffrets,
- Un plan en coupe du terrain et de la construction avec mention des abords et points de niveaux,
- Les élévations des façades à l'échelle du 100^{ème} avec mention de la nature et de la couleur des divers matériaux visibles de l'extérieur et notamment teinte des enduits, nature des toitures, couleurs et nature des tuiles, couleurs des menuiseries et de la serrurerie en façade,
- Les photomontages du projet dans son environnement,
- Le formulaire CERFA.

L'examen de ces dossiers s'effectuera en deux phases.

Une phase préalable au niveau de l'esquisse afin d'intégrer les contraintes spécifiques du lotissement.

Une phase de validation avant le dépôt du dossier du permis de construire.

L'avis de l'Urbaniste Conseil de l'aménageur ne présume pas de l'obtention du permis de construire.



Dispositions générales :

L'implantation des constructions devra s'adapter aux pentes des terrains, les déblais et remblais seront réduits à leur strict minimum.

Toutes les façades d'une même construction doivent être traitées avec le même soin et de façon homogène.

Les ouvrages techniques ainsi que les souches diverses en toiture seront traités par leur forme ou leur habillage de façon à s'intégrer à la silhouette de l'ensemble.

Toiture :

Les toitures en tuile canal ou similaire, d'une pente maximum comprise entre 27 et 33% au-dessus de l'horizontale. Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.

La toiture possédera 2 pentes au minimum, pour les annexes un toit à une seule pente sera admise.

A l'exception des lot 11 et 12, l'égout de toiture sera toujours parallèle à la voie.

Les tuiles seront de teinte vieillie de couleur brune nuancée, la couleur rouge cru ou paille est interdite.

Les toits terrasses sont autorisés uniquement sur le lot 12. En cas de toits terrasses, les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer à la vue les éventuelles superstructures techniques en toiture.

Ouvrages techniques :

L'implantation de superstructure sur les toitures en pente est interdite à l'exception des panneaux solaires qui devront être intégrés dans le volume de la toiture.

Dans le cadre d'une toiture terrasse, les panneaux solaires devront être accompagnés par un traitement architectural les rattachant au volume de la construction.

Les systèmes de climatisation ne pourront pas être installés en façades, ils seront mis au sol le long des façades à une hauteur maximum de 1,50m et habillée par une grille métallique.

Sens préférentiel de faîtage :

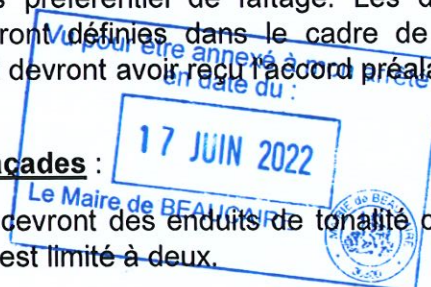
Dans le cas de toiture à couverture inclinée les sens préférentiels de faîtage respecteront les dispositions indiquées sur le règlement graphique (PA10B).

Dans le lot 12 :

Il n'est pas indiqué de sens préférentiel de faîtage. Les dispositions d'implantation et d'orientation des faîtages seront définies dans le cadre de la demande de permis de construire concernant ce lot et devront avoir reçu l'accord préalable de l'architecte conseil de l'aménageur.

Traitement des enduits de façades :

Les façades des bâtiments recevront des enduits de tonalité claire, pour les lots 1 à 11, le nombre de couleurs d'enduits est limité à deux.



Les changements de couleurs seront réalisés dans le cadre d'un changement de plan et de volume et arrêté suivant l'angle intérieur.

Les encadrements de fenêtres et chaîne d'angle sont autorisés.

Nature des enduits :

Les enduits des façades seront talochés fins.

Teinte des enduits :

Les enduits de teintes vives ou blanc sont interdits.

Volet :

Les coffres de volet roulant devront être intégrés à la maçonnerie.

Les volets battants bois seront de type provençal à emboîture.

Grille et garde-corps :

Les grilles et garde-corps seront de formes simples de préférence de géométrie rectiligne.

Portail et portillon :

Les portails et portillons seront de forme simple, en panneau plein, d'une hauteur de 1,80m de couleur gris RAL 7016.

D'une manière générale les poteaux de scellement des portails seront intégrés dans la clôture et traités de manière identique sans désaffleurement ou surélévation.

Conformément au schéma page 3, le portillon sera positionné obligatoirement à l'intérieur du parking privatif. En aucun cas il ne pourra donner directement sur la voirie.

Clôtures :

Les clôtures auront une hauteur de 1,80m.

L'implantation et une élévation des clôtures devront figurer sur le document de demande de permis de construire.

Les clôtures devront obligatoirement être doublées d'une haie arbustive d'essence méditerranéenne.

Toutes les autres options d'occultation sont strictement interdites.

Nature des clôtures sur voies de l'opération :

Les clôtures sur voies ainsi que sur les espaces verts communs sont obligatoires.

Les clôtures sur voie des lots seront traitées par un grillage à maille large afin d'assurer la transparence hydraulique de couleur gris RAL 7016.

Les lots 1 à 10 ne peuvent se cloûter en limite sur voie, et doivent laisser une bande d'espaces verts non close de 1.2 mètre sur leur propriété conformément aux dispositions indiquées sur le règlement graphique (PA10B).

Pour le lot 1 :

- en cas construction en limite sur voie, l'espace vert privatif non clos se continuera de part et d'autre de la construction ;



- En cas de construction en retrait, l'espace vert privatif non clos devra être continu sur l'ensemble de la voie.

Ces espaces verts devront être entretenus et maintenus par les acquéreurs.

Les parties de clôtures en retour et en fond de l'espace en retrait du parking privatif non clos, sera réalisée par le constructeur de manière identique à la partie de clôture réalisée sur la voie.

Clôtures sur les espaces verts communs et bassins de rétention :

Pour les lots à 11, Les clôtures des lots privatifs sur les espaces verts communs et bassins de rétention de l'opération sont obligatoires et seront réalisées :

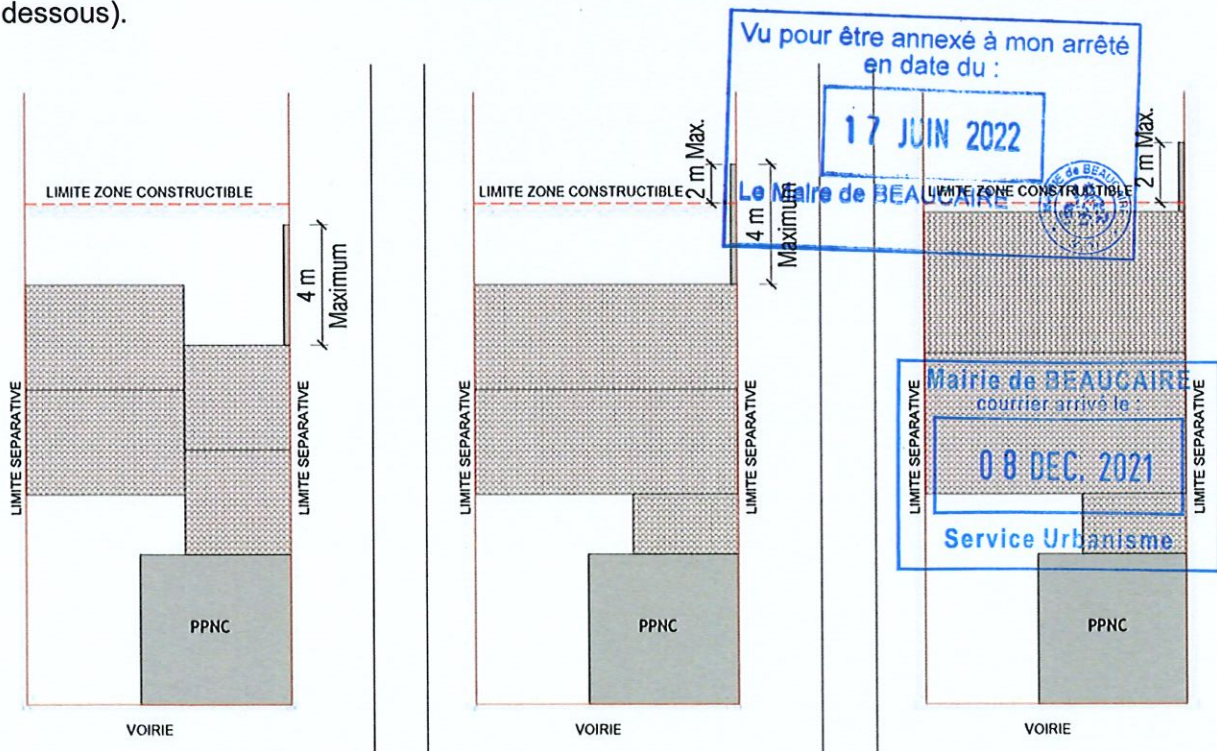
- Par un grillage gris (RAL 7016) à maille rigide soudée, hauteur 1,70m, monté sur poteaux métalliques. Ces clôtures grillagées seront doublées d'une haie vive.

Pour rappel : tout accès sur les bassins de rétention, noues, fossés et espaces verts publics est interdit.

Les clôtures en limites séparatives :

Entre les lots et en fond de parcelle, les clôtures seront constituées par un grillage à maille rigide soudée de couleur grise (RAL 7016) de 1,70m de hauteur et doublé d'une haie arbustive d'essence méditerranéenne.

Lorsque l'accolement est obligatoire en limite séparative, accolement obligatoire figurant sur le règlement graphique (PA10B), il sera autorisé la réalisation d'un mur en maçonnerie hauteur 1.70m, finition enduit taloché fin sur l'ensemble des faces, de la même teinte que le volume attenant. Ce mur viendra en prolongement de la construction, il aura une longueur maximale de 4m sans pouvoir dépasser la zone constructible de 2m (cf. schémas ci-dessous).



Stationnement :

En complément des dispositions de l'article UC12 du PLU.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions doit être assuré sur les parcelles privées conformément aux dispositions et aux dispositions de l'article 3 accès-voiries du présent règlement.

IV - RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

L'implantation des constructions devront respecter les caractéristiques topographiques des terrains afin de pouvoir s'y adapter au mieux tout en respectant les contraintes d'accessibilité.

Préservation des arbres existants :

Les arbres existants présentant des qualités ou des essences particulières (chêne blanc, érable de Montpellier, arbousier, etc...) qui ne sont pas situés dans la zone d'implantation des constructions devront être protégés.

Principe de plantation :

Les surfaces non bâties ou non aménagées en circulation ou aires de stationnement doivent être aménagées en espaces verts plantés.

Les parkings seront plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Un plan de plantation exprimant la répartition et la nature des plantations doit figurer dans chaque dossier de demande de permis de construire.

Essences :

Les arbres et plantations arbustives seront d'essences méditerranéennes.

La liste ci-dessous indique des essences d'arbres préconisés, ainsi qu'une liste d'essence pour la réalisation des haies séparatives, dans les haies les essences peuvent être mises en mélange.



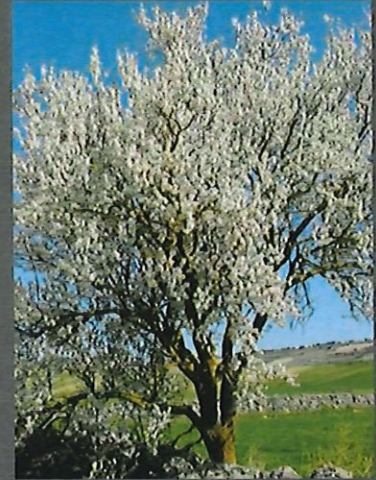
Arbres préconisés



Erable Champêtre



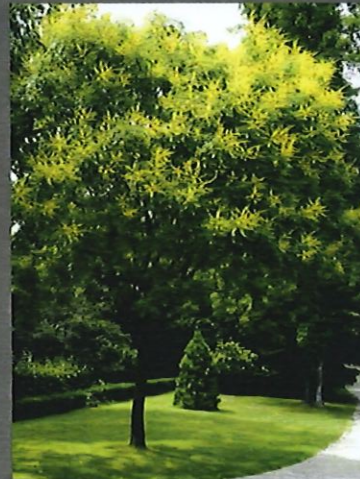
Arbre de Judée



Amandier



Tilleul



Savonnier



Melia



Micocoulier



Erable de Montpellier



Acajou de Chine

Vu pour être annexé à mon arrêté
en date du :

17 JUN 2022

Le Maire de BEAUCAIRE



Mairie de BEAUCAIRE
courrier arrivé le :

08 DEC. 2021

Service Urbanisme

Arbustes pour haies préconisés



Laurier tin



Shalef



Laurier rose



Photinia



Pittosporum tobira



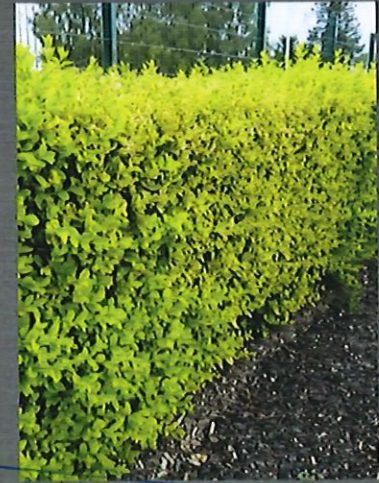
Coronille



Forthysia



Oranger du Mexique



Troène

pour être
date du
arrêté
17 JUIN 2022
Le Maire de BEAUCAIRE



Mairie de BEAUCAIRE
courrier n° 101
08 DEC. 2021
Service Urbanisme

V - SURFACE DE PLANCHER

La surface totale de plancher est fixée à 7385m².

La surface de plancher attribuée à chaque lot et définie dans le tableau de surfaces ci-dessous, ne pourra être dépassée.

Eléments	Surface (m ²)	SDP autorisée (m ²)	Emprise au sol (m ²)
Lot 1	277	135	135
Lot 2	291	135	140
Lot 3	297	135	140
Lot 4	290	135	140
Lot 5	300	135	150
Lot 6	225	135	110
Lot 7	225	135	110
Lot 8	225	135	110
Lot 9	226	135	110
Lot 10	225	135	110
Lot 11	303	135	150
Lot 12	5326	5900	2660

Total / lots 8210 7385 4065

