DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE SABRAN

« Les Jardins de la Rousse »

PERMIS D'AMENAGER

PA.10 – REGLEMENT ET CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Indice 0

Maître d'Ouvrage	
	URBA SUD CONCEPT ***195 Quartier Coulondre*** ***30670 AIGUES-VIVES*** ***Tél : 06.66.35.79.90*** ***Email : pmonvoisin@urbasudconcept.fr***
Maître d'œuvre / BET	
RELIEF GE GEOMETRES-EXPERTS ASSOCIES INGENIERIE AMENAGEMENTS VRD	***RELIEF GE NIMES*** ***Immeuble « Le Carré 20-50 »*** ***240 Chemin de la Tour de l'Evêque*** ***BP 90010 – 30023 NIMES Cedex 1*** ***Tél : 04.66.38.14.10*** ***Email : nimes@reliefge.fr***

Règlement établi par

Didier LALLEMENT

Architecte DPLG – Urbaniste DIUP
Ingénieur Géomètre ESGT

2008 route d'ALES – Domaine de PONDRES – 30250 VILLEVIEILLE
Tél: 06.11.44.86.63 - E-Mail: didier.lallement@architectes.org
Inscrit à l'Ordre des architectes
N° régional: 1983 - N° général: 44354

SOMMAIRE

Page

PROCEDURE DE SUIVI ET DE COORDINATION **2**

DEPOT DE PERMIS DE CONSTRUIRE

L'ESSENCE DU PROJET **4**

S'INSERER DANS LE PAYSAGE

REGLEMENT DU LOTISSEMENT **5**

VERS UNE IDENTITÉ MÉDITERRANÉENNE ET CONTEMPORAINE

I – DISPOSITIONS GENERALES ***5***

II – OCCUPATION DES SOLS ***6***

ARTICLE 1 occupations et utilisations du sol interdites *6*
ARTICLE 2 occupations et utilisations du sol admises sous condition *6*
ARTICLE 3 accès et voiries *6*
ARTICLE 4 desserte par les réseaux *6*
ARTICLE 5 implantation par rapport aux voies privées et emprises publiques *7*
ARTICLE 6 implantation par rapport aux limites séparatives *7*
ARTICLE 7 implantation des constructions sur une même propriété *8*
ARTICLE 8 emprise au sol des constructions *8*
ARTICLE 9 hauteur maximale des constructions *8*
ARTICLE 10 aspect extérieur des constructions *8*
ARTICLE 11 stationnement *14*
ARTICLE 12 espaces libres et plantations *14*
ARTICLE 13 performances énergétiques et environnementales *15*
ARTICLE 14 obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques *15*

III – DISPOSITIONS DIVERSES ***16***

LES ANNEXES **17**

1 - PALETTE DES TEINTES 17

2 - PALETTE VÉGÉTALE 18

3 - TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES 21

PROCEDURE DE SUIVI ET DE COORDINATION

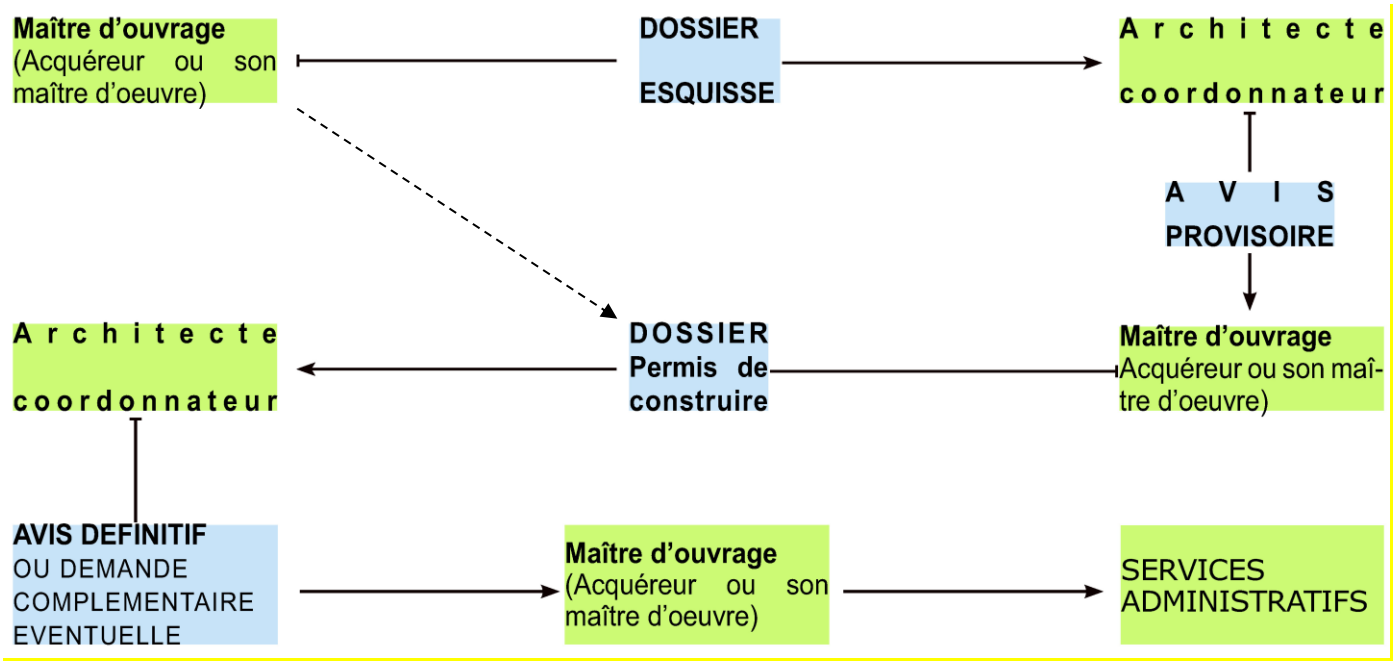
DEPOT DE PERMIS DE CONSTRUIRE

L'architecte en chef, Didier LALLEMENT, désigné par l'aménageur, est chargé de coordonner les projets architecturaux et paysagers de l'ensemble du lotissement afin d'assurer une vision globale, esthétique et d'insertion paysagère du quartier dans son environnement naturel et social.

L'architecte en chef émettra un avis sur l'aspect architectural de chaque dossier de demande de permis de construire. Cet avis est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales et paysagères décrites dans le présent document.

Il peut émettre un avis défavorable et imposer des modifications au projet pour obtenir la cohérence avec les présentes prescriptions. Les acquéreurs s'engagent expressément à respecter les orientations et prescriptions, et à prendre en compte les demandes, propositions et suggestions que pourra, dans le cadre de sa mission de coordination, exprimer l'architecte coordonnateur.

L'avis émis est une pièce obligatoire et devra être joint au dossier de permis de construire.



LA COMPOSITION DES DOSSIERS POUR AVIS

Ces dossiers seront constitués par les pièces à rendre pour obtenir l'avis de l'architecte coordonnateur. Ces éléments demandés viennent en complément du dossier exigé par l'administration pour l'instruction des dossiers de permis de construire.

Pour la phase **ESQUISSE (non obligatoire, mais recommandée)**:

- **Pièces écrites :**
  - Note architecturale exposant le concept / parti du projet.
  - Bilan des surfaces provisoires de plancher
- **Pièces graphiques :**
  - ☐ Plan de masse avec indications topographiques : 1/200° > précisant l'implantation des bâtiments (cotations entre le bâti et les limites séparatives) ainsi que les plantations (essences et taille)
  - ☐ Une ou plusieurs coupes de principe permettant de comprendre l'insertion du projet dans son terrain naturel et modifié, avec cotes et indications des matériaux et des couleurs : 1/100°
  - ☐ Plans des façades, avec implantations des éléments techniques (cheminées, antenne, climatiseur, chauffe-eau et panneaux solaires…) et indications des matériaux et des couleurs : 1/100°
  - ☐ Plan de toiture, avec cotes, altimétries et implantations des éléments techniques: 1/100°
  - ☐ Croquis, perspectives ou photos de maquettes pour une visualisation en 3D.

Pour la phase **PERMIS DE CONSTRUIRE** :
Le dossier de demande de permis de construire doit être soumis à l'architecte coordonnateur et l'aménageur pour avis (et modifications éventuelles) avant d'être envoyé aux services administratifs compétents pour instruction. Il doit contenir toutes les pièces demandées par l'administration.

Coordonnées de l'architecte coordonnateur :

Didier LALLEMENT – Architecte DPLG – Urbaniste DIUP
2008 Route d'ALES – Domaine de PONDRES
30250 - VILLEVIEILLE
didier.lallement@architectes.org

Les frais suivants sont à la charge des acquéreurs:

Architecte coordonnateur:
500€ HT, soit 600€ TTC, par dossier de permis de construire

Durant la période de validité du présent règlement, tout permis modificatif devra également être visé par l'architecte coordonnateur : la même démarche sera appliquée et facturée 200€ HT (+ TVA au taux en vigueur).

L'ESSENCE DU PROJET

S'INSERER DANS LE PAYSAGE

Le présent règlement du lotissement s'applique sur les nouvelles constructions d'un lotissement de 28 lots situé en zone IIAU du PLU de la commune de SABRAN, zone à vocation principale d'habitat, à urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La volonté de l'Aménageur et des élus de la Commune se porte sur la qualité des espaces urbains créés qui seront plantés et dont 30% au moins de la superficie doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés conservés en pleine terre.

Dans le cadre du permis d'aménager, deux typologies d'habitat sont prévues :

- Lots N°1 et 2 : macro-lot< à vocation d'habitat social, qui recevront 3 et 5 logements sous forme d'habitats groupés, collectifs ou jumelés.

- Lots N°3 à 29 : 27 parcelles destinées à l'habitat individuel, jumelé ou non.

Le présent « règlement et cahier des prescriptions » a pour ambition d'accompagner chaque acquéreur de lots dans une démarche qualitative: qualité des espaces, qualité de vie et confort, qualité environnementale et qualité paysagère.

Les prescriptions architecturales visent à **produire un paysage d'habitations respectueuses du contexte proche et de l'architecture méditerranéenne** dans lesquels elles viendront s'inscrire. La qualité du site qui nous est offerte, ainsi que la richesse paysagère existante, seront valorisées.

Nous avons cherché pour cela des codes simples, compréhensibles, respectant la simplicité et la sobriété du style contemporain. L'emploi des matériaux, les couleurs qui devront s'harmoniser discrètement avec celles du village et le choix des végétaux auront un rôle déterminant pour la qualité du projet et son intégration dans le site.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

VERS UNE IDENTITÉ MÉDITERRANÉENNE
ET CONTEMPORAINE

I – DISPOSITIONS GENERALES

I.1 – Champ d'application

NB : Ce document est basé sur les dispositions du PLU de SABRAN, approuvé en octobre 2021, demeurant à ce jour applicable.

Le présent règlement s'applique à toute construction de logements ou tout équipement implanté dans l'opération qui prend le nom de **« LES JARDINS DE LA ROUSSE »**

L'ensemble des terrains lotis est cadastré :

- Section AK - Parcelles n° 129-131-423-426-438-439-440

La superficie totale de l'opération est de : **17.768 m² environ**

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires :

- d'une part à chacun des lots,
- d'autre part aux voies, espaces libres et terrains à céder à la collectivité publique le cas échéant.

Ce lotissement projeté se situe dans la zone IIAU du PLU et sera desservie par la voie communale des Pestillers.

I.2 – Portée du règlement

Les règles énoncées ci-après explicitent les principes d'organisation que l'architecte coordonnateur souhaite développer. Elles définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque opération pourra proposer un vocabulaire architectural propre.

Il est associé aux documents graphiques suivants : Plan de composition (PA4).

Un lot désigne le terrain destiné à être cédé au constructeur des bâtiments. Il forme partie ou totalité de la surface d'un îlot urbain. La zone d'implantation du (des) bâtiment(s) à l'intérieur du lot sera précisée sous forme d'emprise constructible portée au plan de composition du Permis d'Aménager et aux plans de masse des Permis de Construire, préalablement validés par l'architecte coordonnateur.

Les prescriptions particulières énoncées ci-après servent de cadre pour la mise au point des projets de construction. Elles permettent de garantir la cohérence architecturale sur l'ensemble de l'opération, elles pourront être adaptées aux exigences des différents projets dans le cadre des mises au point entre les constructeurs et l'architecte coordonnateur.

Chaque constructeur devra se soumettre aux règles de la zone du PLU dont est issu son terrain.

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

Le présent règlement fixe les règles de constructibilité pendant une période de 10 ans après l'achèvement du lotissement. Au-delà de 10 ans : caducité des règles: le règlement du document d'urbanisme de la commune s'applique.

I.3 – Morcellement

Le lotissement est composé de :

- 27 lots à usage d'habitat individuel numérotés 3 à 29
- 2 macro-lots à usage d'habitat social (3 et 5 logements) numérotés 1 et 2
- Lot A : Espaces communs du lotissement (Voirie – stationnements - Espaces verts d'accompagnement)
- Lot B : Bassin d'orage
- Lot C : Poste de refoulement

La superficie lotie est répartie de la manière suivante :

- Superficie des lots 3 à 29	11.531 m² environ
- Superficie du macro-lot 1	415 m² environ
- Superficie du macro-lot 2	732 m² environ
- Superficie lot A : Espaces communs du lotissement	2.784 m² environ
- Superficie lot B : Bassin d'orage	2.297 m² environ
- Superficie lot C : Poste de refoulement	9 m² environ

Total	**17.768 m² environ**

Ces superficies, données à titre indicatif, seront arrêtées définitivement après bornage de chaque lot.

II – OCCUPATION DES SOLS

Les constructeurs devront se référer aux dispositions générales édictées au règlement du PLU, ainsi qu'aux dispositions applicables à la zone IIAU.

Les prescriptions particulières énoncées ci-après viennent compléter les règles ci-dessus énoncées, mais ne les remplacent pas.

ARTICLE 1 occupations et utilisations du sol interdites

Règles particulières	Sont interdites toutes formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article 2 ci-dessous, notamment les activités artisanales et commerciales.

ARTICLE 2 occupations et utilisations du sol admises sous condition

Règles particulières	Sont uniquement admises: - Les constructions à usage d'habitation individuelle - Les aires de stationnement ouvertes au public ou privées - Les locaux d'exercice de professions libérales rattachés à une habitation. - Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

ARTICLE 3 accès et voiries

Règles particulières	Tous les lots auront un accès direct sur la voie interne du lotissement. L'ensemble de la voirie à créer est portée sur le plan de composition sur lequel apparaît l'espace collectif. Les accès aux lots devront se faire en tenant compte des équipements mis en place par le lotisseur (arbres, abris-compteurs, lampadaires, places de parking, etc.). Les parkings privatifs non clos seront l'entrée unique des véhicules sur le lot : ils sont figés pour chaque lot sur le plan de composition PA4. S'ils sont nécessaires, les portails seront en recul d'au minimum 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE 4 desserte par les réseaux

Règles particulières	**<u>Les constructeurs devront impérativement raccorder leur logement aux réseaux mis en œuvre par l'aménageur:</u>** - Eaux Pluviales: Les acquéreurs des lots devront mettre en œuvre les dispositifs adaptés pour guider les eaux de toiture et de ruissellement vers la voirie du lotissement, ou vers les noues accompagnant la voie ou vers les boîtes de branchements EP mises en places par l'aménageur. - Eaux Usées

	- Adduction en Eau Potable - Basse tension - Télécom **Eau des citernes** La récupération des eaux de ruissellement des toitures est encouragée, sous forme de citerne à usage domestique pour l'arrosage des espaces verts individuels. Les citernes devront être enterrées tout en permettant un accès régulier pour assurer leur nettoyage. L'eau devra être traitée avant stockage. **Ordures ménagères** Les containers seront stockés à l'intérieur des parcelles, sur des emplacements réservés à cet effet, dissimulés derrière des éléments de clôture pleins en maçonnerie, d'une hauteur de 1.80m. En aucun cas, les containers ne seront stockés sur les aires de stationnement privatives non closes.

ARTICLE 5 implantation par rapport aux voies privées et emprises publiques

Règles particulières	Le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions. Les débords de toitures ne sont pas autorisés en dehors des zones de constructibilité des lots. Les piscines pourront être implantées à une distance minimale de 2 mètres. Aucune annexe ne sera autorisée en limite de voirie.

ARTICLE 6 implantation par rapport aux limites séparatives

Règles particulières	**Application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme :** *« 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. »* **Le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions.** S'il n'est pas implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. (L≥H/2). Lorsqu'un mur est bâti sur une limite commune entre deux lots, les fondations de ce mur ne devront en aucun cas déborder sur le lot voisin. Les débords de toitures ne sont pas autorisés en dehors des zones de constructibilité des lots. En dehors des zones de constructibilité définies au plan PA4, Il ne sera autorisé que deux constructions annexes à usage d'abri de jardin (ouvert ou clos), pool-house, abri-voiture, cellier …, qui pourront être implantées sur une limite séparative, ou sur deux limites contigües si leurs longueur cumulées restent inférieures ou égales à 8 m par limite séparative. **La hauteur autorisée est alors limitée à 2.50 mètres au droit de la limite : leurs toitures seront obligatoirement plates.** Dans le cas des piscines, elles doivent être implantées en respectant un recul minimal de 2 m par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0.60m par rapport au terrain naturel. Les locaux techniques devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances sonores ou vibratoires pour le voisinage. Ils seront de préférences enterrés et implantés à plus de 3m d'une limite séparative.

ARTICLE 7 implantation des constructions sur une même propriété

Règles particulières	Dans la limite des possibilités qu'offre chaque terrain, les constructions seront continues tout en permettant des dégagements visuels et des zones d'ensoleillement différenciées sur les jardins, afin de préserver l'intimité des parcelles et une cohérence architecturale dans le paysage.

ARTICLE 8 emprise au sol des constructions

Règles particulières	Pour limiter l'imperméabilisation des sols et préserver les espaces libres, l'emprise au sol globale des bâtiments ne devra pas excéder 40% de la superficie totale de l'opération. Sont prises en compte notamment les constructions et les piscines. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. L'emprise au sol globale est répartie sur l'ensemble des lots et les superficies imperméabilisées maximales sont imposées sur chaque parcelle, selon les valeurs indiquées au tableau des superficies en annexe du règlement, en application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

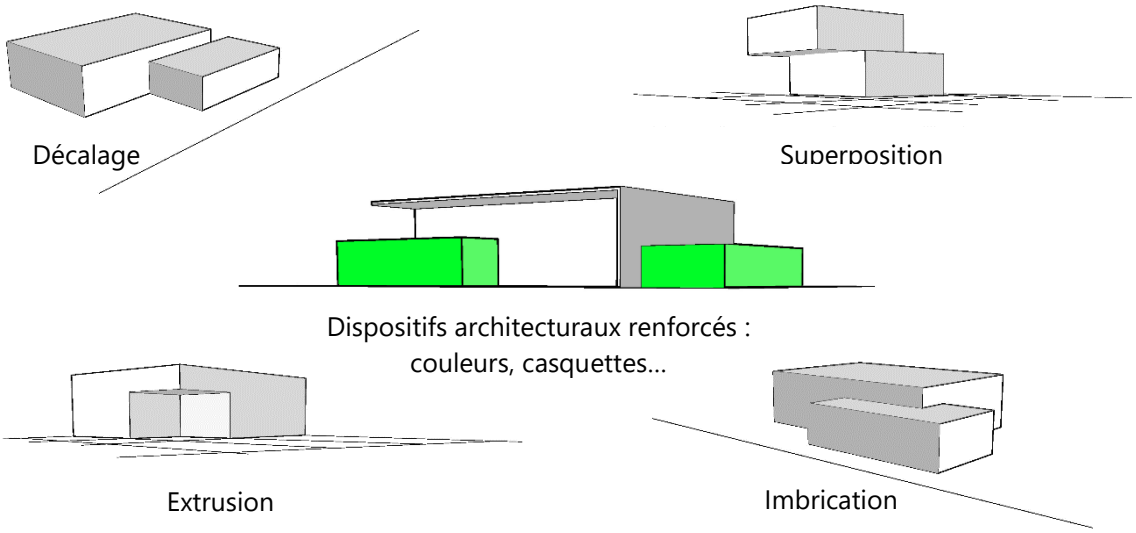
ARTICLE 9 hauteur maximale des constructions

Règles particulières	**Application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme :** *« 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. »* **Le plan de composition définit les zones d'implantations possibles en rez-de-chaussée (en toiture-terrasses uniquement) et/ou R+1 des constructions.** **La hauteur des bâtiments est mesurée entre :** **- tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,** **- tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.** **Lorsque le plan de composition limite la constructibilité à un rez-de-chaussée, la hauteur de la construction ne pourra excéder 3.50 mètres au point haut de l'acrotère.** **Lorsque le R+1 est autorisé, la hauteur des constructions ne peut excéder 8.00 mètres au faitage.** Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur etc. à condition que la nécessité en soit justifiée et argumentée.

ARTICLE 10 aspect extérieur des constructions

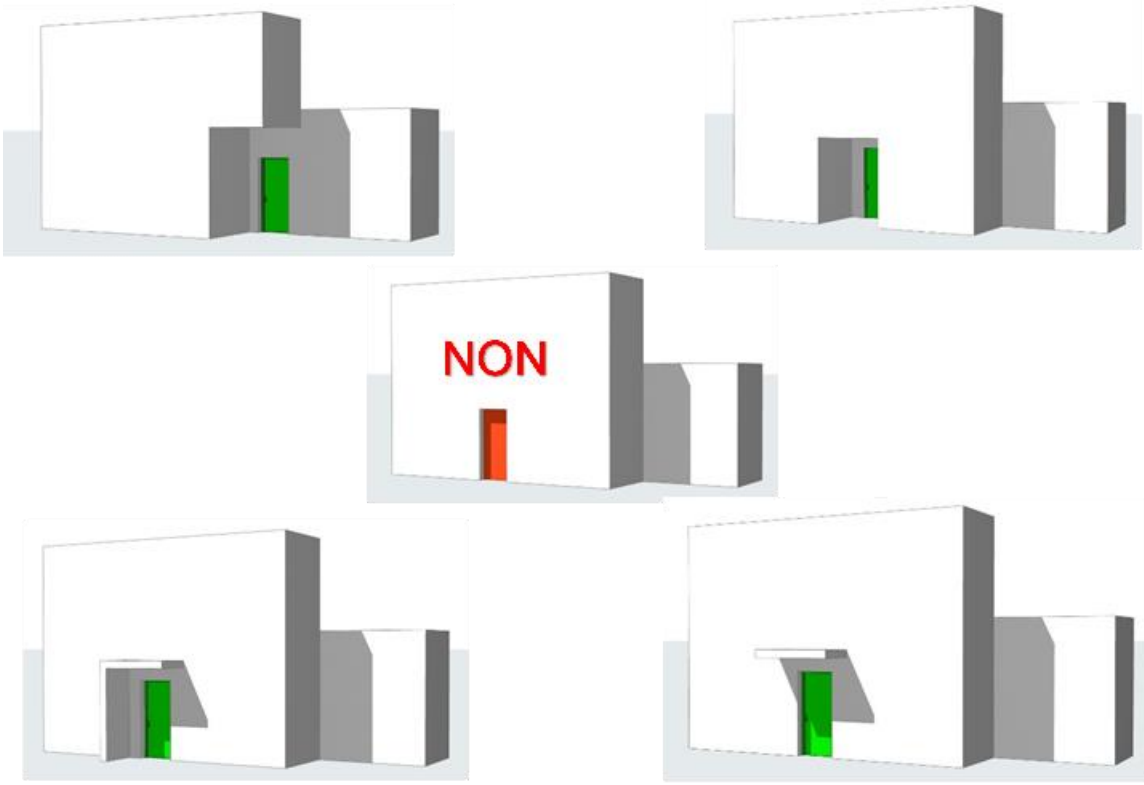
Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Règles particulières	Situé sur la Commune de SABRAN, en limite d'urbanisation, ce nouveau lotissement a volonté de s'insérer dans le contexte urbain avoisinant, dans une cohérence architecturale de grande qualité respectant la tradition de l'architecture méditerranéenne, La volonté de l'Aménageur et des élus de la Commune se porte sur la qualité des espaces urbains créés qui seront plantés et dont 30% au moins de la superficie doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés maintenus en pleine terre. Dans le cadre du permis d'aménager, deux typologies d'habitat sont prévues : - lots N°3 à 29 : 27 parcelles destinées à l'habitat individuel, jumelé ou non - lots N°1 et 2 : macro-lot< à vocation d'habitat social, qui recevront 3 et 5 logements sous forme d'habitats groupés, collectifs ou jumelés Le présent « règlement et cahier des prescriptions » a pour ambition d'accompagner chaque acquéreur de lots dans une démarche qualitative: qualité des espaces, qualité de vie et confort, qualité environnementale et qualité paysagère. Les prescriptions architecturales visent à **produire un paysage d'habitations respectueuses du contexte proche et de l'architecture méditerranéenne** dans lesquels elles viendront s'inscrire. La qualité du site qui nous est offerte, ainsi que la richesse paysagère existante, seront valorisées. Pour atteindre ces objectifs dans la conception même du bâtiment, les projets peuvent soit utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-après, soit proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet. Le projet contemporain, dans un style méditerranéen, sera soumis à l'avis favorable de l'Architecte Coordonnateur, dans le cadre de toute demande de permis de construire **VOLUMETRIE** Par sa volumétrie, chaque construction devra arborer une écriture sobre et actuelle, sans ornementation outrancière ou renvoyant à un pastiche de l'architecture traditionnelle (locale ou étrangère). **Les éléments décoratifs caricaturaux comme les génoises, les arcades, les colonnes avec chapiteaux, les balustrades, les ouvertures cintrées, les clochetons, pignes ou épis en terre cuite ou autres moulures sont proscrits.** Des matériaux comme la pierre, le bois, la terre cuite sont pour autant autorisés, si leur mise en œuvre respecte une image contemporaine et sobre. 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….  Les projets devront privilégier des jeux de volumes simples et harmonieux.

Afin d'éviter un volume trop massif, et de limiter la monotonie, la façade principale de la construction devra comporter au moins un décalage d'alignement, et une superficie différente entre étages.

Par ailleurs, la porte d'entrée du logement sera toujours abritée du soleil et des intempéries, sous une casquette béton ou dans un renfoncement du bâtiment.



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 pare-soleil, 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…

Constructions annexes définies à l'article 6:
Il peut s'agir :
-de piscines qui n'excèderont pas 0.60m au-dessus du terrain aménagé (en respectant un recul minimum de 2 m);
-de locaux annexes aux piscines (locaux techniques ou pool house) qui feront partie de la piscine et qui satisferont aux mêmes exigences que les autres constructions;
-d'abris voitures qui seront construits avec les mêmes soucis d'intégration paysagère que les habitations;
-d'abris de jardin.
Elles devront être traitées avec le même soin et la même écriture architecturale que le bâtiment dont elles dépendent et couvertes d'une toiture plate (terrasse, pergolas, etc.) pour respecter la hauteur maximale autorisée de 2.50 mètres (à l'axe de la façade).

Sont interdits les faux décors de jardin (faux puits, objets dits décoratifs, etc.)

TOITURES
Les recherches sur les formes de toitures sont encouragées dans la limite du respect de l'article IIAU 5 du PLU en vigueur. Tous les projets seront soumis à l'accord de l'Architecte coordonnateur, garant de l'identité méditerranéenne et contemporaine du projet.
On recherchera de manière générale à dessiner des débords de toitures suivant l'exposition de la façade pour réguler le confort thermique intérieur de chaque logement. Pour les toitures en tuiles, ces débords réalisés par le débord de la charpente ou par une casquette béton, auront **une largeur comprise entre 30 de 50cm.** Ces débords ne sont pas autorisés au-delà des zones de constructibilité des lots.
Les toitures en tuiles doivent participer à une écriture architecturale contemporaine, pour rester en accord avec l'identité du projet. Pour garantir une homogénéité, **leurs pentes devront être**

comprises entre 30% et 35%. Le choix des tuiles devra être en accord avec l'article IIAU 5 du PLU (tuiles canal ou romanes de grande ondulation, vieillies ou neuves). **Les teintes seront de ton terre cuite.**
Sauf dans le cas d'une construction exclusivement de plain-pied, pour les parties d'une construction en R+0, il sera imposé l'usage de toits-plats, pour garantir aux riverains un ensoleillement maximal et créer une meilleure transparence des masses bâties.
Les conduits de cheminées ou d'évacuation des ventilations devront être traités avec le même soin que tout autre élément du bâtiment.
Toutes les sous-faces dues à des surplombs (casquette, avancées de toitures) seront habillées de manière à dissimuler toute isolation et élément apparent. Elles devront être traitées avec des panneaux PVC, en métal thermolaqué, ou en béton peint , mais toujours de couleur blanche ou grise (voir palette des teintes fournie en annexe).
Les gouttières et descentes, en **aluminium laqué blanc ou gris**, devront être intégrées à la façade de manière harmonieuse. Ces éléments seront traités de manière contemporaine et simplifiée. Les eaux pluviales devront être collectées et amenées soit dans une citerne située sous la maison ou enterrée, soit reliées au réseau EP du lotissement (réseau enterré ou bassin de rétention).

Superstructures et éléments techniques :
La mise en place de parabole ou antenne individuelle est soumise à l'accord préalable de l'Architecte coordonnateur du lotissement, notamment en ce qui concerne leur localisation et leur intégration. Elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public proche.
Elles devront être clairement indiquées sur chaque document graphique de chaque dossier de demande de permis de construire.
Les cheminées, évents et autres ouvrages en toiture seront de formes simples, leur enduit sera conforme aux prescriptions de façade, un modèle détaillé sera soumis à l'agrément de l'Architecte Coordonnateur.
Les superstructures techniques destinées à la production d'énergie type panneaux solaires devront être soigneusement intégrées à la toiture de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.
En cas d'utilisation d'énergie solaire (principe actif ou passif) les éléments chauffe-eau solaires doivent être intégrés dès la conception d'ensemble de chaque projet, et doivent figurer sur les plans, les élévations, et la perspective d'intégration paysagère rendant compte des abords immédiats annexés à la demande de permis de construire. Une seconde perspective rendra compte de son intégration dans le paysage lointain.
Les éléments techniques tels que les VMC, les extracteurs seront habillés et placés à 1m minimum d'un acrotère pour les masquer de la rue.
Les systèmes de pompe à chaleur ou de climatisation devront faire l'objet d'une attention particulière au sein même du projet architectural. Ils devront être placés en priorité au RDC sur une partie peu visible. Il est cependant fortement conseillé de faire appel à des systèmes de ventilations naturelles et des débords de toitures. Une attention particulière sera apportée également aux risques de gênes occasionnées par le bruit du matériel mis en place.

FAÇADES
Les règles d'aspect des façades des constructions doivent respecter celles du PLU en vigueur.
Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparité manifeste entre elles.
L'aspect général doit rester sobre.

Ouvertures, percements et menuiseries :
Les ouvertures et les menuiseries doivent être disposées harmonieusement et devront apporter une qualité supplémentaire à la composition architecturale en respectant des jeux de pleins et de vides, d'alignement et de rythme de la façade.
La géométrie et le positionnement des percements doivent au maximum respecter le principe suivant: alterner les larges pans vitrés et les trames verticales.
Les fermetures en volets bois à battant sont proscrites, au profit de systèmes à enroulement, coulissants ou orientables verticalement.

Les menuiseries et systèmes d'occultations (bso, volets, persiennes…) seront en bois naturel non peint, en PVC, en matériaux de synthèse ou en métal (aluminium, acier, ...) de couleur choisie parmi celles de la palette en annexe 1.
Les coffres de volets roulants ne pourront être ni apparents en façades, ni en sous faces de linteaux.
De manière générale, le système de fermeture fera l'objet d'une attention particulière comme faisant partie intégrante de la façade.

Enduits :
Les enduits seront exécutés au mortier de chaux ou de même aspect.
La finition sera talochée ou grattée. Les enduits de type rustique à forte rugosité sont interdits.
Dans tous les cas, leur couleur sera celle de la palette en Annexe 1, en excluant les enduits ciments ou peints en blanc.
Les couleurs doivent être travaillées pour mettre en avant des effets volumétriques de la façon suivante :

1- La volumétrie principale doit être claire (voir "**volumes principaux**" sur le nuancier en annexe).
2- Les couleurs plus soutenues sont encouragées, à condition qu'elles soient appliquées ponctuellement pour mettre en valeur la volumétrie de l'édifice (saillies, intérieurs de loggias, soubassements, attiques etc.…).
Sur un même bâtiment, il devra être utilisé un **minimum de 2 couleurs d'enduit**, avec un maximum de 3.
Les surfaces colorées ne pourront excéder 30% de la surface totale des façades sur chaque lot (voir "volumes annexes" sur le nuancier en annexe 1).
Des matériaux comme la pierre calcaire, le bois naturel, la terre cuite sont pour autant autorisés, si leur mise en œuvre respecte une image contemporaine et sobre, et dans les proportions de **20% au maximum.**

Les matériaux non destinés à être employés en façades devront être complétés d'un traitement architectural particulier et approprié. (ex: agglomérés de constructions, briques creuses etc…) Les matériaux d'imitation (faux bois, fausses pierres, fausses briques) sont interdits.

Eléments architecturaux
Ils seront d'expression simple et intégrés à l'architecture générale. L'ensemble de ces éléments fera l'objet de détails architecturaux qui seront soumis à l'avis de l'Architecte coordonnateur du lotissement.
Il peut s'agir : de tonnelles en serrurerie; de pergolas en bois ; de vérandas en serrurerie (pas de PVC ou autre revêtement plastique); d'auvents; de débords de toitures; etc.
Les vérandas sont tolérées si elles se coordonnent à l'ensemble architectural. Les ossatures structurantes seront obligatoirement en métal ou en bois. Ces dernières seront les plus discrètes possible, sans surdimensionnement des éléments porteurs.

Portes de garage
De manière générale, les garages se feront à proximité des accès afin de limiter leur emprise sur le terrain. Les portes des garages seront examinées avec attention.
Elles seront de type sectionnel, à enroulement ou basculante, mais **toujours à nervures horizontales**.
Si la porte de garage s'ouvre directement sur l'espace de stationnement non clos, sa couleur sera grise anthracite (RAL 7016).
Dans les autres cas, les couleurs seront choisies parmi celles de la palette en annexe 1.
Des abris de voitures pourront être construits à l'intérieur de la zone de constructibilité. La couverture devra être en matériaux naturels tels que le bois ou le végétal.

CLOTURES
L'édification des clôtures est obligatoire et devra être instruite au permis de construire initial.

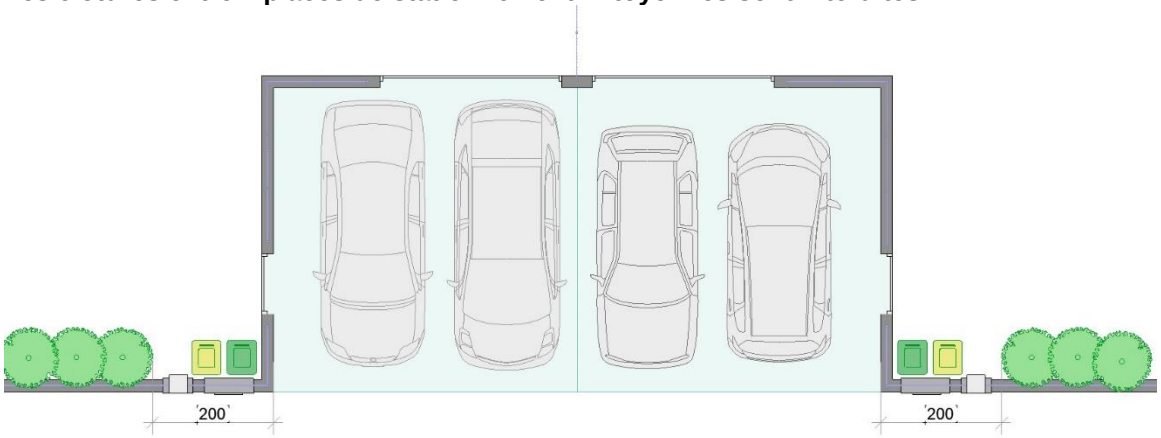
Portail piéton et voitures:
Dans la mesure du possible, on privilégiera l'absence de portails en limite des stationnements privatifs non clos: l'espace sera préférentiellement fermé par la porte de garage.
S'ils sont nécessaires, les portails seront réalisés de forme rectangulaire, non ajourés, à lames horizontales PVC ou métal, de **couleur grise anthracite (RAL 7016)** exclusivement, et de hauteur sensiblement égale à celle des murs de clôture.
Les portillons d'entrées sur les parcelles répondront aux mêmes caractéristiques.

Clôtures en limites des voies publiques:
En limites de voie ouverte à la circulation : lorsqu'elles délimitent des espaces privatifs clos, les clôtures seront constituées (voir croquis page suivante) :
- d'un mur plein enduit de 1.80m (**sur une longueur de 2.00m à partir du stationnement non clos**) permettant d'incorporer les différents murs techniques et boites à lettres et de dissimuler les containers d'ordures ménagères.
Pour les lots 4, 5, 8, 9, 12, 18, 24, 26 et 27, ces murs techniques de 2.00m x1.80m de hauteur seront perpendiculaires à l'alignement. Ils devront en toutes circonstances restés accessibles aux exploitants des réseaux qui y seront installés.
- d'un mur enduit de 0.60m, surmonté d'un grillage à maille rigide de 1.20m, teinte grise anthracite (RAL 7016) doublé d'une haie végétale.
- Au droit d'un espace planté ou d'une noue d'un grillage à maille rigide de 1.80m, teinte grise anthracite (RAL 7016) doublé d'une haie végétale.

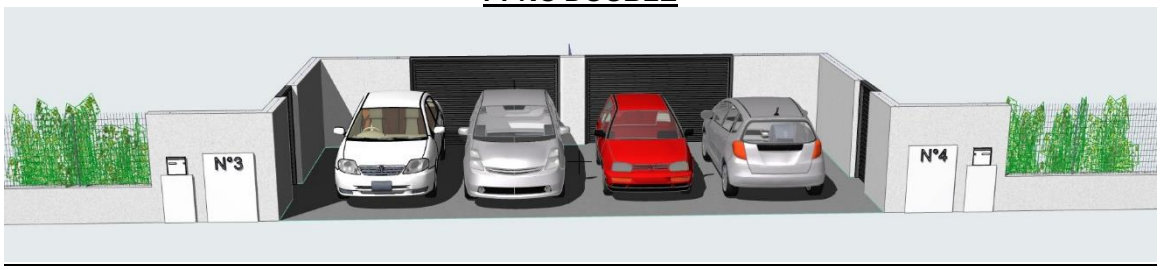
Dans un souci d'harmoniser l'espace urbain créé, pour les clôtures maçonnées en limite des espaces publics, l'enduit sera obligatoirement de la teinte "blanc cassé" (Référence 001 WEBER ou similaire).

La finition sera talochée. Les enduits de type rustique à forte rugosité sont interdits.
L'usage de motif d'impression, type "fausses pierres" est interdit.

Les clôtures entre 2 places de stationnement mitoyennes sont interdites.



PPNC DOUBLE



PPNC SIMPLE

Les dispositifs de «brises vues» en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.

Clôtures en limites séparatives :
Elles auront une hauteur maximale de 1.80m et seront constituées :

- Soit d'un grillage à maille rigide gris anthracite (RAL 7016) de 1.80m maximum, doublé ou non d'une haie vive.
- Soit d'un mur enduit de 0.60m maximum, surmonté d'un grillage à maille rigide, teinte grise anthracite (RAL 7016) doublé d'une haie végétale. **L'enduit de ce mur pourra être assortie à celui de la construction, ou réalisé en « blanc cassé » (Référence 001 WEBER ou similaire).**

Dans tous les cas seront interdits les claustras, les cannisses, les pare-vues etc …
Les permis de construire devront comporter un descriptif précis des clôtures, soumis à l'accord de l'architecte coordonnateur.

SOLS PRIVES VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC :
Tout traitement de sol visible depuis l'espace public, notamment au niveau des stationnements ouverts sur la voie, devra être traité en **graviers stabilisés.** Tout autre traitement est interdit.
D'une manière générale

TERRASSEMENTS
Les déblais remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan de masse coté dans les 3 dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel. Les mouvements de terre créant un effet artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique.

Les déblais remblais devront être limités ou s'équilibrer. Les apports supplémentaires de terre se feront dans le cadre d'un apport qualitatif en superficie pour la création de jardin (terre végétale).
Tout terrassement devra gérer les eaux de ruissellement sur son terrain avec en contrebas un fossé drainant, relié au réseau pluvial.
Les surfaces imperméabilisées sont à limiter sur l'ensemble de la parcelle individuelle.

ARTICLE 11 stationnement

Règles particulières	Sur les lots individuels, les stationnements seront regroupés sur la parcelle et à raison de **2 places par logement au minimum.** **Ces 2 places seront non closes, sauf pour les lots 4, 5, 8, 9, 12, 18 et 25 qui n'en comporteront qu'une seule, la seconde place étant indifféremment un stationnement non couvert et clos, un garage, un abri-voiture.** **Au-dessus de 200m² de surface de plancher, une 3ème place de stationnement sera exigée.** **Les parking privatifs non clos (PPNC) seront à charge de l'acquéreur.** Dans le cas des locaux d'exercice de professions libérales rattachés à une habitation, il sera demandé une place de stationnement supplémentaire pour 30m² de surface de plancher réservé à l'activité. **Pour les logements sociaux, il ne sera demandé qu'une place de stationnement.** Dans le cas d'implantation des murs techniques en perpendiculaire de la voie et en limite de la zone de stationnement (lots 4, 5, 8, 9, 12, 18 et 25), l'acquéreur du lot s'engage à laisser le libre accès à ce mur technique, pour tous les agents des concessionnaires des réseaux concernés.

ARTICLE 12 espaces libres et plantations

Règles particulières	Sur l'ensemble de l'opération, il est imposé 30% d'espaces libres qui ne doivent pas être imperméabilisés et qui doivent être conservés en pleine terre. Le tableau en annexe répartit les emprises au sol et les superficies maximales d'imperméabilisation pour chaque lot, ainsi que les superficies en pleine terre. Les espaces verts devront être les plus développés possible. En ce sens, il est conseillé aux acquéreurs de réfléchir à l'aménagement des jardins en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables : graviers, terrasses bois sur plots…. Les plantations de manière générale doivent participer de façon réfléchie à la constitution du paysage. Tout espace non construit ou non aménagé devra être traité en espace vert, ou laissé à l'état naturel, minéral ou végétal, à la condition d'être entretenu. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de même taille. Chaque coupe d'un sujet important fera l'objet d'une demande auprès de l'architecte coordinateur. Les essences seront de type méditerranéen (afin d'assurer leur pérennité sur le site) constitué: -d'arbres de hautes tiges (pin d'Alep ou pin parasol; micocoulier; arbousier; figuier, olivier, amandier, chêne vert, ...). Leur emplacement devra être réfléchi afin de ne pas déchausser les murs ou autres constructions à proximité, et leur permettre de se développer sans entrer en concurrence avec d'autres éléments naturels ou construits. (réduire les tailles des arbres, ne pas obstruer des ouvertures sur des bâtiments mais aussi sur le paysage) -de végétation rampante ou tapissante (lavande, romarin, thym, millepertuis, sauge, diverses graminées, ...) -de végétation en massif (laurier tin, laurier rose, roseaux, pistachier lentiscus, pittosporum...) Seront à proscrire les végétations dites envahissantes et allergisantes (les cyprès sont notamment interdits). De manière générale seront favorisées les essences locales et la diversité spécifique du site. Une palette végétale est fournie en annexe 2.

ARTICLE 13 Performances énergétiques et environnementales

Règles particulières	L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur….) dans la mesure du possible et dans le respect des dispositions de l'article AU 10. Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performances énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

ARTICLE 14 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Règles particulières	Les bâtiments seront raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).

III – DISPOSITIONS DIVERSES

III.1 – Permis de construire

Le permis d'aménager ne confère pas le droit de construire.
Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire. Celui-ci ne peut être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du permis d'aménager approuvé et aux règles d'urbanisme.
Avant l'établissement de tout projet de construction, les propriétaires et architectes prendront connaissance des plans de récolement établis par le lotisseur après construction des réseaux de viabilité, afin de concevoir un projet compatible techniquement.

III.2 – Caractéristique des terrains

La division parcellaire résultant de l'approbation du Permis d'Aménager est définie au plan de composition d'ensemble PA4 ci-annexé établi par le concepteur du projet d'aménagement.
Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition du règlement qui indique le numéro d'ordre et la surface de chaque lot ainsi que la surface d'emprise au sol susceptible d'y être édifiée.

Modification de superficie

Les superficies indiquées au plan de composition d'ensemble PA4 et au tableau visé au paragraphe ci-dessus sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

Subdivision d'un lot

Les lots seront indivisibles.

Réunion des lots

Le regroupement de lots, en vue de l'édification d'une seule construction, est autorisé sans qu'il ait lieu de modifier le présent règlement ou de demander un modificatif à l'arrêté de lotissement. La surface de plancher disponible et la surface imperméabilisée maximale seront alors la somme des superficies autorisées dans le tableau annexé pour chacun des lots réunis. Les zones constructibles, définis sur chacun des lots réunis et qui sont portées sur le plan de composition, subsistent, mais les zones de constructibilité restreinte liées à la limite séparative commune des lots réunis disparaissent pour permettre la réunion des zones constructibles initiales.
De plus, un seul accès non clos pour les lots réunis sera autorisé.
Enfin, il ne sera pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes.

III.3 – Révision du lotissement

Toute demande de révision du lotissement devra être présentée dans les formes prévues au 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.

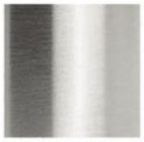
III.4 – Servitudes diverses

Le lotisseur peut placer sur les parties communes des installations d'intérêt commun (candélabres, bornes, poteaux …).
Les acquéreurs doivent supporter, sans indemnité :

- l'apposition de toutes les inscriptions ou la mise en place d'installation d'intérêt commun sur les clôtures ;
- les servitudes particulières représentées sur les différents plans du projet du lotissement,

Les acquéreurs des lots doivent se brancher aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'électricité, de téléphone en utilisant exclusivement les branchements amorcés.
Dans le cas d'implantation des coffrets techniques en perpendiculaire de la voie et en limite de la zone de stationnement non close (lots 4, 5, 8, 9, 12, 18 et 25), l'acquéreur du lot s'engage à laisser le libre accès à ce mur technique, pour tous les agents des concessionnaires des réseaux concernés.

ANNEXE 1 – PALETTE DES TEINTES

	Façades Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération sauf pour les abris de jardin en bois qui auront une teinte naturelle de bois.
Prescriptions CPA règles particulières	**NUANCIER ENDUITS - Finition talochée** **(Gamme WEBER et BROUTIN ou similaires)** **Volumes principaux: au moins 70%** 001 - Blanc cassé 009 - Beige 279 - Pierre grisé 091 - Gris perle **Volumes annexes: jusqu'à 30% (sauf bois 20%)** orange terracotta 931 beige chanvre 347 Bois naturel ou de synthèse à lames horizontales Pierres calcaires **NUANCIER COLORIS** **Menuiseries, fermetures, serrurerie** RAL 9005 RAL 7016 RAL 7035 Argent Satiné RAL 9010  inox bois naturel **Portail, portillon** RAL 7016 **Ferronnerie, Clôture** RAL 7016

ANNEXE 2 – PALETTE VEGETALE

Règles particulières	Les essences seront de type méditerranéen (afin d'assurer leur pérennité sur le site) constitué: -d'arbres de hautes tiges (pin d'Alep ou pin parasol, micocoulier, arbousier, figuier, olivier, amandier, chêne vert, ...). Leur emplacement devra être réfléchi afin de ne pas déchausser les murs ou autres constructions à proximité, et leur permettre de se développer sans entrer en concurrence avec d'autres éléments naturels ou construits. (réduire les tailles des arbres, ne pas obstruer des ouvertures sur des bâtiments mais aussi sur le paysage) -de végétation rampante ou tapissante (lavande, romarin, thym, millepertuis, sauge, diverses graminées, ...) -de végétation en massif (laurier tin, laurier rose, roseaux, pistachier lentiscus, pittosporum...)
Exemples	**LES ARBRES DE HAUTE TIGE** **Figuier (Ficus carica)** **Amandier (Prunus amygdalus)** **Olivier (Olea europea)** **Arbousier (Arbutus uneda)** **Chêne vert (Quercus ilex)** **Micocoulier (Celtis)** **Cerisier à fleurs ou commun (Prunus serrulata)** **Lilas des Indes (Lagerstroemia indica)** **Arbre de Judée (Cercis siliquastrum)**

VEGETATION RAMPANTE OU TAPISSANTE

Lavande
(Lavandula)

Romarin
(Salvia rosmarinus)

Thym
(Thymus)

Sauge
(Salvia)

Stipa
(Stipa)

Sariette
(Satureja)

Genévrier
(Juniperus)

Millepertuis
(Hypericum)

VEGETATION EN MASSIF

Laurier tin
(Viburnum tinus)

Laurier rose
(Nerium oleander)

Myrte commune
(Myrtus communis)

Pittosporum
(Pittosporum tobira)

Gypsophile
(Gypsophila)

Anthémis
(Anthemis)

Pistachier
(Pistacia lentiscus)

Verveine
(*Verbena officinalis*)

Filaire à feuilles étroites
(Phillyrea angustifolia)

ANNEXE 3 - TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES

Tableau de répartition des Lots

Lot	*Surfaces du lot en m2*	*Nombre fixe de logements par lot*	*Superficie de plancher en m²*	*Emprise au sol maximale en m2*	*Imperméabilisation maximale en m2*	*Surface en pleine terre minimale en m2*
1	**415**	**3**	**270**	**195**	**255**	**160**
2	**732**	**5**	**450**	**325**	**425**	**307**
3	**400**	**1**	**180**	**180**	**200**	**200**
4	**404**	**1**	**180**	**180**	**200**	**204**
5	**437**	**1**	**190**	**190**	**210**	**227**
6	**403**	**1**	**180**	**180**	**200**	**203**
7	**400**	**1**	**180**	**180**	**200**	**200**
8	**442**	**1**	**190**	**190**	**210**	**232**
9	**422**	**1**	**190**	**190**	**210**	**212**
10	**401**	**1**	**180**	**180**	**200**	**201**
11	**405**	**1**	**180**	**180**	**200**	**205**
12	**410**	**1**	**180**	**180**	**200**	**210**
13	**410**	**1**	**180**	**180**	**200**	**210**
14	**401**	**1**	**180**	**180**	**200**	**201**
15	**484**	**1**	**180**	**180**	**200**	**284**
16	**415**	**1**	**180**	**180**	**200**	**215**
17	**420**	**1**	**190**	**190**	**210**	**210**
18	**432**	**1**	**190**	**190**	**210**	**222**
19	**411**	**1**	**180**	**180**	**200**	**211**
20	**423**	**1**	**190**	**190**	**210**	**213**
21	**405**	**1**	**180**	**180**	**200**	**205**
22	**416**	**1**	**180**	**180**	**200**	**216**
23	**401**	**1**	**180**	**180**	**200**	**201**
24	**461**	**1**	**190**	**190**	**220**	**241**
25	**462**	**1**	**190**	**190**	**220**	**242**
26	**518**	**1**	**220**	**220**	**250**	**268**
27	**547**	**1**	**220**	**220**	**250**	**297**
28	**401**	**1**	**180**	**180**	**200**	**201**
29	**400**	**1**	**180**	**180**	**200**	**200**
TOTAL	**12678**	**34**	**5560**	**5360**	**6280**	**6398**

Superficie des lots	12678	m²		
Superficie voirie + stationnements visiteurs+station EU	2793	m²		
Superficie EV + BR	2297	m²		
Superficie Totale	**17768**	m²		7107,2
Emprise au sol: 30% du total opération (40% autorisés par PLU)	**5360**	m²		0,301665916
Superfie en pleine terre: 49%	**8695**	m²		0,4893629
dont EV + BR	2297	m²		
dont lots	6398	m²		