



LOTISSEMENT « LES DELICES »

Lotissement de **24** Lots
à TARASCON (30)

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



Réf. : 2016-260

5 mai 2025

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
art. I.1 Assiette foncière - Champ d'application.....	4
art. I.2 Portée du règlement :	4
art. I.3 Morcellement :.....	4
art. I.4 Coordination architecturale :.....	5
CHAPITRE II : OCCUPATION et UTILISATION DU SOL.....	6
Art. II.1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	6
1. Usages principaux ou nature des activités	6
2. Interdiction de construire et limitation de certains usages ou affectations des sols	6
3. Destination et nature des constructions autorisées	7
Art. II.2 : Mixité sociale et fonctionnelle en zone urbaines et à urbaniser.....	7
1. Taille minimale des logements	7
2. Catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale	7
3. Secteurs de préservation de la diversité commerciale	7
CHAPITRE III : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	8
Art. III.1 : Qualité du cadre de vie.....	8
1. Volumétrie et implantation des constructions	8
2. Aspect extérieur des constructions, dimensions, alignements ou reculs, abord	9
3. Eléments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	12
4. Performances énergétiques et environnementales	12
5. Part minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageable (biodiversité, nature en ville)	13
6. Eléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, dont continuités écologiques	13
7. Zones mentionnées à l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales	14
Art. III.2 : Densité.....	14
1. Secteur de densité minimale de constructions (à proximité des transports en commun)	14
2. Surface de plancher par ilot dans les ZAC	14
3. Dépassement des règles de constructibilité	14
4. Exception dans les zones des PEB, les secteurs sauvegardés, les AVAP, les périmètres MH ou les immeubles protégés, les sites inscrits ou classés, les parcs nationaux et autres	14
Art. III.3 : Stationnement.....	14
1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés et pour les vélos	14
2. Conditions de réalisation des aires de stationnement ; limites concernant certaines catégories de logements ; limites concernant les logements à proximité d'une gare ou d'un transport en commun site propre	16
CHAPITRE IV : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES.....	16

Art. IV.1 : Tracés et caractéristiques des voies à conserver, à modifier ou à créer, y compris pour les piétons et les cycles	16
Art. IV.2 : Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.....	16
Art. IV.3 : Critères de qualité des réseaux de communications électroniques	16
Art. IV.4 : Emplacements réservés.....	16
Art. IV.4 : Dans les ZAC : caractéristiques des espaces publics à conserver, modifier ou créer et localisation prévue des principaux ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts	16
ANNEXE 1 : SURFACES DES LOTS ET CONSTRUCTIBILITE	17
ANNEXE 2 : ESSENCES VEGETALES ADAPTEES	18
ANNEXE 3 : PALETTES DES TEINTES D'ENDUITS DES CONSTRUCTIONS	19
ANNEXE 4 : RAL DES TEINTES POUR ELEMENTS METALLIQUES, PORTAILS, PORTILLONS, ET BOITES AUX LETTRES.....	20
ANNEXE 5 : CLOTURES	22
ANNEXE 6 : MENUISERIES ET VOLETS	23
ANNEXE 7 : ESTHETIQUE RECHERCHEE.....	25

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique au lotissement « Les Délices » situé sur la commune de TARASCON, dans le Département des Bouches du Rhône.

L'assiette foncière du terrain est cadastrée comme suit :

Section ZS

Parcelle n°23 et 24p

Surface mesurée : 16 954 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 24 lots constructibles maximum,
- De la voirie nécessaire à la desserte des lots,
- Du bassin de rétention paysager,
- Des stationnements et espaces verts de voirie.

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 - RD 6113
 30230 Bouillargues
 Tél : 04.66.84.65.02
 E. mail : architectes@quailemonde.fr



Mairie de Tarascon
 Service Urbanisme
 Hôtel de Ville
 BP 303
 2, place du Marché
 13152 Tarascon Cedex
 Tél : 04.90.91.00.07
 E. mail : urbanisme@mairie-tarascon13.fr



CHAPITRE II : OCCUPATION et UTILISATION DU SOL

Art. II.1 : Affectation des sols et destination des constructions

1. Usages principaux ou nature des activités

La zone à urbaniser AUCh correspond à un espace inscrit en extension au sud du centre-ville. Toutes les fonctions urbaines liées à la fonction résidentielle y sont permises (logements, commerces, équipements, bureaux, services...).

Rappel : La zone est concernée par un PPRI en vigueur (plan de prévention du risque inondation).

2. Interdiction de construire et limitation de certains usages ou affectations des sols

Se conformer aux interdictions et aux limitations du PPRI en vigueur (cf. plan de prévention du risque inondation) s'agissant :

- Des interventions sur les constructions et installations existantes.
- Des possibilités de démolitions / reconstructions.
- Des constructions et installations neuves.
- Des mouvements de sols (déblais, remblais).

Interdictions et limitations au regard du risque mouvement de terrain :

Une étude géotechnique doit confirmer la compatibilité et/ou les adaptations nécessaires des projets envisagés avec les risques de mouvements de terrain identifiés ou suspectés (voir pièce 5g du PLU).

Risque sismique :

La commune de Tarascon étant exposée au risque sismique (zone 3), il est fait obligation d'appliquer les règles de construction parasismique sur le territoire communal (voir pièce 5g du PLU).

En outre, au titre du PLU, sont interdites les constructions et installations destinées à :

- L'exploitation agricole et forestière.
- Aux commerces et activités de service suivants : commerce de gros.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : industrie, entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises au régime de l'enregistrement, de la déclaration ou de l'autorisation, à l'exception de celles compatibles avec la fonction résidentielle et liées et nécessaires aux fonctionnalités habituellement présentes dans un centre urbain.
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles de loisirs et assimilés.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, les terrains de camping.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.
- Les éoliennes posées au sol, de toit ou de pignon à moins de 500 mètres d'une habitation et dans les périmètres de protection des monuments historiques (servitudes d'utilité publique (AC1).

Limitation de certains usages ou affectations des sols :

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur la zone compètent le présent règlement, désignant notamment des secteurs ne pouvant être construits du fait des contraintes liées au PPRI.
- Les affouillements et les exhaussements du sol doivent être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations de sol admises dans la zone et ne doivent pas compromettre la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité des eaux souterraines, ni porter atteinte au caractère du site.
- Toute personne qui souhaite réaliser un projet ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique (cours d'eau, lac, eaux souterraines, zones inondables, zones humides...) doit soumettre ce projet à l'application de la Loi sur l'eau (dossier de Déclaration ou d'Autorisation).

Rappel : Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

3. Destination et nature des constructions autorisées

Sont admises :

- Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, l'extension limitée des bâtiments existants ou la création encadrée de bâtiments annexes à l'habitat existant, dès lors que ces extensions ou bâtiments annexes ne compromettent pas la mise en œuvre future des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Les constructions et installations qui ne sont ni interdites ni limitées au titre du PPRI en vigueur ;
- Les constructions et installations qui ne sont ni interdites ni limitées au titre de l'article qui précède ;
- Dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur la zone.

Rappel : Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Art. II.2 : Mixité sociale et fonctionnelle en zone urbaines et à urbaniser**1. Taille minimale des logements**

La surface et le volume habitable (définition rappelée ci-dessous) d'un logement neuf ou rénové doivent être de 24m² et de 56.4m³ au moins (soit 2.35mètres de hauteur moyenne).

2. Catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale

Cf. note de présentation du projet.

3. Secteurs de préservation de la diversité commerciale

Sans objet.

CHAPITRE III : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Art. III.1 : Qualité du cadre de vie

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, publiques ou privées et par rapport aux emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'intérieur de la limite constructible inscrite sur le plan réglementaire PA10b.

Le plan réglementaire PA10b forme une annexe au présent règlement et représente graphiquement les règles à suivre pour les projets de construction.

Pour l'ensemble des macrolots, une annexe technique pourra être réalisée à l'alignement, sur 5mètres linéaire maximum, afin de permettre notamment la gestion des ordures ménagères.

En limite Sud-Est du macrolot A, le long du bassin de rétention, les constructions seront implantées en dehors de la zone inondable représentée sur le plan réglementaire.

Pour les lots 1 à 22, les constructions seront implantées avec un retrait minimal :

- au moins égal à 3.00 mètres par rapport à la voie principale du lotissement
- au moins égal à 5.00 mètres par rapport aux voies de desserte secondaires.

b. Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et canaux riverains

Sans objet

c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limite périphérique du projet :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Sur les autres limites séparatives :

Les constructions seront implantées à l'intérieur de la limite constructible inscrite sur le plan réglementaire PA10b.

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

Lorsqu'elles ne sont pas contigües, les constructions doivent être implantées en laissant entre-elles une distance au moins égale à 1.90 mètre (en référence aux dispositions du code civil).

e. Emprise au sol / densité

Règle générale : l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

Cette emprise autorisée à l'échelle du projet a fait l'objet d'une répartition entre les lots et figure en annexe du présent règlement, lot par lot.

f. Hauteur maximale des constructions**Conditions générales :**

La hauteur des constructions fixée ci-après est mesurée en tout point des façades du bâtiment depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Hauteur maximale :

La hauteur ne doit pas excéder quatre niveaux et 12 mètres.

Dépassement de la hauteur maximale :

Les installations annexes telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations ne doivent en aucun cas dépasser la hauteur admise de plus de 2 mètres. Sont autorisés, en outre, tous travaux d'équipement technique à effectuer en adjonction ou au-dessus de la partie d'un bâtiment existant qui dépasse dans les valeurs (2.00m) la hauteur admise.

Prescriptions complémentaires pour les lots 1 à 22 :

Les constructions ne doivent pas dépasser 7.50m à l'égout du toit depuis le terrain naturel et le niveau R+1.

g. Règles minimales de hauteur

Toute construction comportera au moins deux niveaux (R+1).

2. Aspect extérieur des constructions, dimensions, alignements ou reculs, abord***a. Dispositions générales :***

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel tout en respectant les prescriptions hydrauliques classiques liées au ruissellement.

Les règles d'implantation mentionnées sur le plan réglementaire (Plan PA 10b, annexe au présent règlement) devront être respectées.

b. Façades :

Les groupes de refroidissement et systèmes de climatisation ne peuvent être implantés en façade principale, à moins que le traitement architectural de ces éléments ne les masque en les intégrant dans la composition d'ensemble.

D'une manière générale, les éléments techniques de toute nature ne doivent pas être apparents.

Les teintes d'enduit ne pourront être choisies que dans la palette des choix proposés en annexe 3 du règlement – Palette des teintes d'enduit des constructions. Les façades doivent être enduites d'aspect et de finition talochée fin.

Les gouttières et les descentes EP seront en aluminium de teinte gris RAL 9006 ou zinc.

Pour les lots 1 à 22, les façades doivent respecter les principes suivants :

- Harmonies des couleurs avec le site,
- Interdictions de tout pastiche et matériaux apparents,
- Pas d'ornementation outrancières, de pastiches : interdiction de mettre en place des colonnes avec chapiteaux, balustrades, clocheton, pigne, ou moulures.
- Respecter l'ordonnancement architectural, protéger ou mettre en valeur le tissu urbain.

Dans cet objectif, les piscines devront obligatoirement avoir un fond gris ou beige.

Voir annexe 7 : Esthétique recherchée

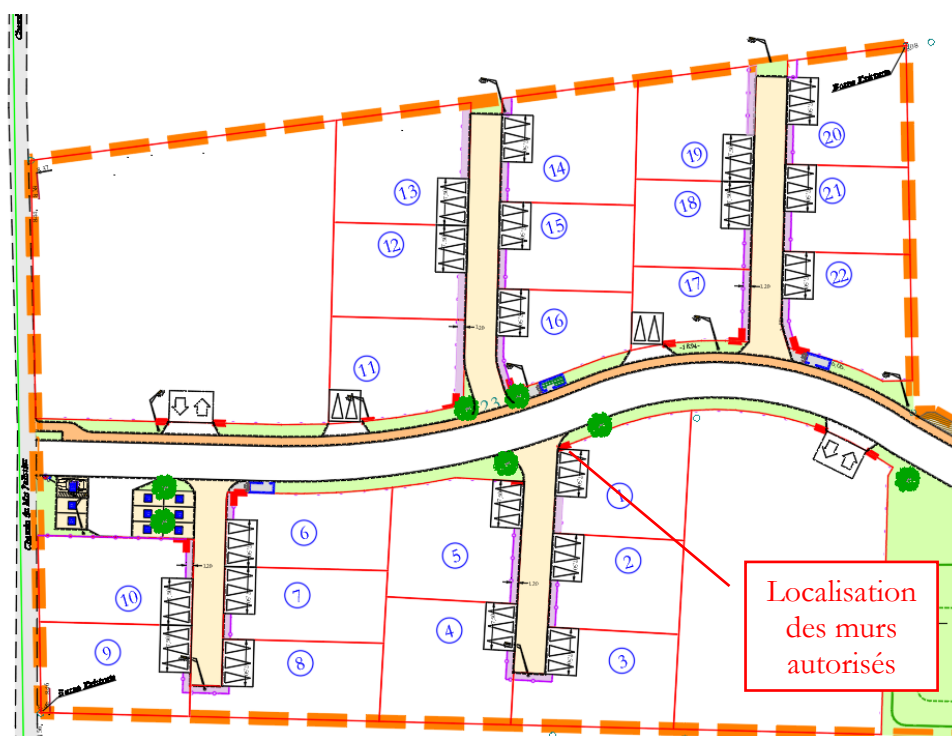
c. Clôtures sur voies :

Les clôtures seront constituées de panneaux rigides teinte gris beige RAL 7006 de 1.75 mètres de hauteur doublées de haies vives, elles pourront aussi être composées de ganivelles de 1.60 mètres de hauteur doublée de haies vives.

En limite sur les voies secondaires, les clôtures seront implantées en retrait de 1.20 mètres depuis le fil d'eau de la bordure. Cet espace constituera un « espace vert privatif non clos » et fait partie des lots. Il sera planté par l'aménageur, puis entretenu par son propriétaire. Il ne pourra en aucun cas être clôturé coté voie.

Voir annexe 5 : Exemples de clôtures

Sur les intersections entre les voies secondaires et la voie principale, et entre les entrées des macrolots et la voie secondaire, la clôture en panneau rigide peut être remplacée par un muret de 1.80m de haut, surmonté d'une couvertine, enduit sur ses deux faces avec un enduit taloché de teinte « ton pierre ». Le long de la voie principale, ce mur devra avoir une longueur de 5 mètres maximum, le long des voies secondaires, le retour ne mesurera pas plus de 2 mètres linéaires.



d. Clôtures entre lots :

Excepté pour une partie du lot A (angle Sud-Est du lot situé en zone inondable, représenté sur le plan réglementaire PA10b)), les clôtures peuvent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.40 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage à claire-voie.

La hauteur absolue de la clôture (cumul grillage et mur bahut) ne peut excéder 1.80 mètres.

La hauteur des portails doit être identique à celle des clôtures. Une marge de 0.50 mètres maximums est admise pour adaptation des piliers.

Voir annexe 5 : Exemples de clôtures

e. Clôture au droit du bassin :

Les clôtures devront avoir les caractéristiques suivantes, et assurer la transparence hydraulique :

- Les murs bahut devront être munis d'ouvertures permettant le ressuyage des eaux (ouverture de 10 cm par 10 cm tous les deux mètres)
- Les clôtures grillagées devront avoir une maille minimale de 5cm par 10 cm.
- La mise en place de ganivelle est autorisée.

f. Volumétrie :

Pour les lots 1 à 22, les constructions doivent être de forme simple rectangulaire.

Elles doivent avoir un aspect contemporain.

La toiture doit être à 2 pans en tuile de type canal de teinte claire unie. Le faitage doit être dans le sens Est/Ouest.

Les débords de toit ne sont pas imposés. S'ils existent, la sous-face doit être de teinte « bois naturel » ou peinte suivant la couleur de l'enduit de la façade. Ils ne devront pas dépasser 50cm. Les débords de toit sur les murs pignon sont interdits.

Pour les Macrolots A et C, les constructions doivent avoir des formes simples, et un aspect traditionnel.

La toiture sera en tuile de type canal de teinte ocre vieilli ou claire. Les débords de toit sont obligatoires, ils doivent être de 30cm à l'égout avec un habillage maçonné enduit de la teinte de la façade ou 2 rangs de génoise.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les petits volumes de liaison et les petits volumes techniques.

g. Menuiseries :

Pour les lots 1 à 22, les menuiseries et les volets seront en bois ou en aluminium. Le PVC est proscrit.

Harmonie générale à trouver : alignement, dimensionnements, typologies.

Les volets seront soit roulants soit coulissants en bois ou en aluminium.

Les coffres des volets roulants seront intérieurs obligatoirement.

Les teintes des menuiseries et des volets roulants respectent l'harmonie de la palette des façades : voir annexe 6 du règlement – Menuiseries et volets.

Les vitrages seront complets et non redécoupés par vantail.

Pour les Macrolots A et C, les volets seront à privilégier de type battant en bois.

Les teintes des menuiseries et des volets respectent l'harmonie de la palette des façades : voir annexe 6 du règlement – Menuiseries et volets.

h. Serrurerie :

Les grilles de défense devront être à barreaudages métalliques. Un dessin sobre est recherché. La serrurerie sera obligatoirement dans les tons proposés en annexe 4 du règlement.

Pour les lots 1 à 22, les éléments type pergola / brise vue / protection solaire seront en bois, en serrurerie ou un mix des deux matériaux.

Les portails et portillons seront en bois. Ils auront des formes et des dessins simples. Ils ne dépasseront pas 180cm de hauteur. Les portails et portillons à barreaudages droit sont interdits.

i. Eléments techniques :

Une attention particulière sera apportée aux éléments techniques tel que PAC, climatiseur, afin d'éviter les excroissances et les rajouts. Ils devront soigneusement s'intégrer au volume ou avoir un habillage de la teinte de l'enduit de façade ou en bois.

Les éléments techniques devront figurer dans le dossier de permis de construire.

Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés au plan des toitures.

j. 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.

Pour les lots 1 à 22, les constructions en annexes sont interdites.

Les garages seront obligatoirement à minima partiellement intégrés aux constructions.

3. Eléments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Sans objet.

4. Performances énergétiques et environnementales

A titre indicatif, un dépassement de certaines règles de constructibilité est admis au paragraphe 5.2.2.3 du PLU (cf. infra) pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale.

Recommandation : En matière de performance énergétique et environnementale, il est rappelé la nécessaire application de la réglementation thermique en vigueur pour certaines catégories de constructions et, de manière générale il est recommandé de viser :

- La réduction des consommations d'énergie,
- La diminution des émissions de gaz à effet de serre.
- Pour atteindre ces objectifs :
- Intégrer autant que possible des techniques performantes en matière de solutions d'isolation des combles, murs et vitrages (par exemple : double vitrage peu émissif, triple vitrage) ;
- Privilégier autant que possible les isolants écologiques provenant de sources végétales ou animales ;

- Mettre en œuvre autant que possible des matériaux de construction qui préservent les ressources naturelles (par exemple : matériaux labélisés NF environnement, Ecolabel Européen, matériaux traditionnels locaux ou régionaux) ;
- Mettre en œuvre autant que possible des solutions de chauffage performantes et faisant appel aux énergies renouvelables (par exemple : chauffage par plancher, plafond chauffant, radiant mural, air soufflé, pompe à chaleur, chaudières ou poêles à bûches ou à granulés, chauffe-eau solaire ou système solaire combiné) ;
- Privilégier une double orientation pour les logements (afin de favoriser une aération naturelle) et mettre en œuvre autant que possible une bonne ventilation de la construction (ventilation mécanique contrôlée (VMC) ou ventilation mécanique répartie (VMR).

5. Part minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageable (biodiversité, nature en ville)

Coefficient de non imperméabilisation : Une part de 40% au minimum de la surface de l'unité foncière aménagée ou construite doit être constituée d'espaces paysagers non imperméabilisés, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement.

$$\text{Coef. de non imperméabilisation} = \frac{\text{Total des surf. éco-aménageables après pondération}}{\text{surface de l'unité foncière}}$$

Les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale de non imperméabilisation en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre, sont donnés en annexe du présent règlement (PLU).

Espaces paysagers : La part végétale des espaces paysagers doit être prédominante par rapport à la part minérale. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 100m² de terrain.

Rappel : Les plantations existantes (arbres de haute-tige tels que définis dans le glossaire annexé au PLU, qu'ils soient isolés, en groupe ou en alignement) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de valeur au moins équivalentes.

Prescriptions complémentaires :

Une palette de végétaux est jointe en annexe afin de répondre à ces obligations. Les végétaux seront à choisir parmi elle, selon la localisation prévue.

6. Eléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, dont continuités écologiques

Les éléments de paysage et les continuités écologiques à préserver sont identifiés et localisés pour partie dans la partie graphique du règlement et pour partie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relative à la zone AUCh).

Prescriptions de nature à assurer leur préservation : Les arbres d'alignement et les espaces paysagers identifiés doivent être préservés. Exceptionnellement, les arbres pourront être déplacés ou remplacés par des plantations de même nature (arbres de haute tige de diamètre et de hauteur significatifs à défaut de pouvoir être équivalents) et de même fonction (ombrage), dans le cas d'un état phytosanitaire le justifiant ou dans le cas d'impératif technique dans les projets d'aménagement urbain.

Rappel : Les végétaux seront choisis parmi les essences adaptés au sol et au climat. Les arbres d'alignement seront en outre choisis parmi des essences génératrices d'ombrage. Une palette végétale est proposée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

En cas de travaux ou d'implantation de mobilier urbain, des dispositifs de protection des arbres durant les travaux seront mis en œuvre.

7. Zones mentionnées à l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales

L'ensemble des bâtiments à usage d'habitation devra être raccordé au réseau d'assainissement du lotissement.

Art. III.2 : Densité

1. Secteur de densité minimale de constructions (à proximité des transports en commun)

Sans objet.

2. Surface de plancher par ilot dans les ZAC

Sans objet.

3. Dépassement des règles de constructibilité

Un dépassement de 10% des règles relatives au gabarit (hauteur et emprise au sol) est admis pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale dans le sens du choix d'options supérieures à ce qu'impose la réglementation thermique en vigueur.

Rappel, article L151-28 du code de l'urbanisme : « Le règlement du plan local d'urbanisme peut prévoir dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 : (...);

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30% pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ; (...).

4. Exception dans les zones des PEB, les secteurs sauvegardés, les AVAP, les périmètres MH ou les immeubles protégés, les sites inscrits ou classés, les parcs nationaux et autres

Sans objet.

Art. III.3 : Stationnement

1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés et pour les vélos

Les besoins des constructions et installations en matière de stationnement et de manœuvre des véhicules, y compris les deux roues, doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

a. Prescriptions pour les véhicules

Recul du portail : Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier. De fait, il devra disposer son portail en retrait du reste de

la clôture avec un recul de 5m minimum par rapport à la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation.

Les normes exigées pour les véhicules motorisés :

- Habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement, plus une place par tranche complète de 100m² de surface de plancher créée. Il sera prévu en plus une place de stationnement banalisé par tranche de 3 logements.
- Logements locatifs sociaux (Article R111-25 C. Urb.) : Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Plantations : Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100m² doit être traité avec des plantations, à raison d'un arbre de haute tige d'essence local pour 4 emplacements et des plates-bandes (plantes herbacées ou arbustives).

Accès des lots et stationnement des véhicules :

Les lots 1 à 22 seront obligatoirement pourvus de 2 places de parking non close réalisées par l'acquéreur du lot en béton balayé ou désactivé.

Une troisième place pourra être ajoutée soit en garage, soit dans le lot, soit dans l'espace prévu sur le plan de morcellement. **Pour les lots 11 et 17, cette place devra être située dans le lot ou en garage.** Dans le cas d'un dépassement de 100m² de surface de plancher, la troisième place est obligatoire.

Le plan de composition et le plan réglementaire prévoient d'ores et déjà la localisation des accès aux lots.

En ce qui concerne **les lots A et C**, ceux-ci pourront être légèrement modifiés, en cours de réalisation, pour s'adapter aux futurs projets de construction.

En ce qui concerne les lots 1 à 22, ces accès ne pourront être déplacés sans modification préalable du permis d'aménager. Certains lots bénéficient d'un espace de stationnement de 7.50m de large, matérialisé sur les plans de composition et réglementaires. Ces lots pourront, en fonction notamment de leur surface de plancher prévue, utiliser ou non la troisième place disponible. En cas de non-usage de celle-ci, elle devra être traitée en espace vert, mais ne pourra être close.

b. Réglementation en matière de stationnement sécurisé des vélos pour les constructions neuves et pour les bâtiments de bureaux existants

Dispositif applicable aux constructions neuves de bâtiment d'habitation :

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Caractéristiques minimales de l'espace de stationnement vélo :

- L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit :
- Être couvert et éclairé
- Comporter un système de fermeture sécurisé
- Comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue
- Être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment
- Posséder une superficie équivalente à 0.75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1.50m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².

Cet espace peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

2. Conditions de réalisation des aires de stationnement ; limites concernant certaines catégories de logements ; limites concernant les logements à proximité d'une gare ou d'un transport en commun site propre

Sans objet.

CHAPITRE IV : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Art. IV.1 : Tracés et caractéristiques des voies à conserver, à modifier ou à créer, y compris pour les piétons et les cycles

Sans objet.

Art. IV.2 : Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Le raccordement aux réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'énergie (et notamment de distribution d'électricité) est obligatoire et devra se faire de façon enterrée. Un ouvrage de raccordement (regard ou coffret) est réalisé par l'aménageur au droit de chaque lot pour chacun des réseaux.

Art. IV.3 : Critères de qualité des réseaux de communications électroniques

Sans objet.

Art. IV.4 : Emplacements réservés

Sans objet.

Art. IV.4 : Dans les ZAC : caractéristiques des espaces publics à conserver, modifier ou créer et localisation prévue des principaux ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts

Sans objet.

ANNEXE 1 : SURFACES DES LOTS ET CONSTRUCTIBILITE

- Surface des Lots (définitive seulement après bornage des lots),
- Emprise au sol autorisée
- Surface de plancher autorisée,

Lot n°	Surface	Emprise au sol	Surface de plancher
1	373	170	180
2	315	170	180
3	366	170	180
4	412	170	180
5	400	170	180
6	320	170	180
7	300	170	180
8	344	170	180
9	319	170	180
10	340	170	180
11	337	170	180
12	322	170	180
13	385	170	180
14	393	170	180
15	300	170	180
16	280	170	180
17	226	170	180
18	262	170	180
19	324	170	180
20	347	170	180
21	278	170	180
22	370	170	180
A (social)	1591	800	1200
C (social)	2149	1200	1600
TOTAL	11 053	5 740	6 760

Voirie enrobée 1 408
 Trottoir 291
 Voirie clapissette 897
 Espace Paysager /
 Bassin 3 305

Limite réglementaire		10 172	
Total sur le lotissement	16 954	5 740	6 760

ANNEXE 2 : ESSENCES VEGETALES ADAPTEES

Le long de la voie :



Frêne à fleur



Ostrya



Copalme

Dans le bassin :



Cerisier



Jujubier



Neflier



Kaki



Noyer

Haie arbustive persistante en mélange



Photo Akène

Filaire à grande feuille



Photo Akène

Viorne tin



Photo Akène

Laurier rose

ANNEXE 3 : PALETTES DES TEINTES D'ENDUITS DES CONSTRUCTIONS



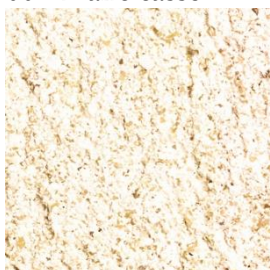
Extrait de la Gamme Weber -Teintes Minérales - taloche fin obligatoire ou équivalent.

Pour les macrolots **A et C** :

Les teintes naturelles claires beige rosé sont employées. Le blanc est interdit.

Les teintes de la palette des lots 1 à 11 peuvent être utilisées dans une harmonie générale.

001-Blanc cassé



015-Pierre claire



226-Rose beige clair



Pour les lots à bâtir 1 à **22** :

On préférera des teintes dans les tons de brun et gris plus soutenues.

Les jeux d'enduit entre différents niveaux et pour délimiter des zones de façades sont encouragés.

370-Blanc calcaire



091-Gris perlé



319-Terre brulée



314-Ocre toscane



013-Brun foncé



Piscines :

La teinte intérieure devra être obligatoirement de ton gris ou beige.

ANNEXE 4 : RAL DES TEINTES POUR LES ELEMENTS METALLIQUES, PORTAILS, PORTILLONS, ET BOITES AUX LETTRES

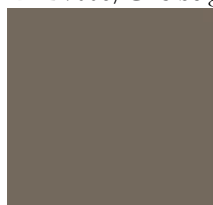


Gamme des gris-beige obligatoire, le blanc et couleurs vives sont interdits :

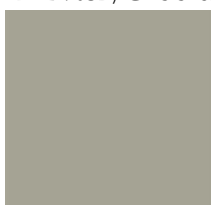
RAL 1019/Beige gris



RAL 7006/Gris beige



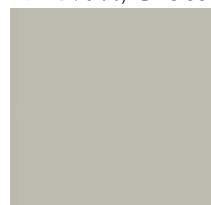
RAL 7032/Gris silex



RAL7038/Gris agate

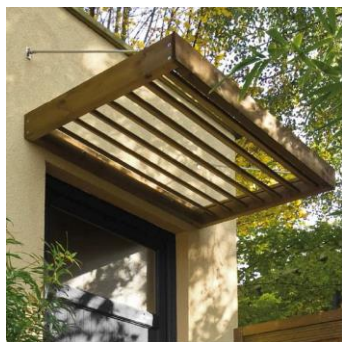


RAL 7044/Gris soie



Exemple de serrurerie pour les macrolots **A** et **C** :

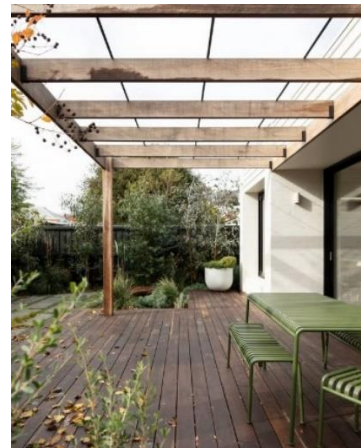
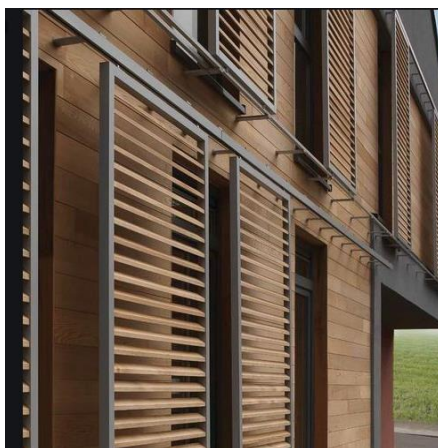
Les éléments de protection solaire et d'accompagnement horizontal seront en serrurerie.
Les portails et portillons seront en métal.



Exemple de serrurerie pour les lots à bâtir 1 à 22 :

Les éléments de protection solaire et d'accompagnement horizontal seront en serrurerie et/ou en bois.

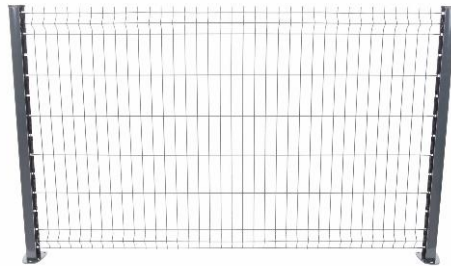
Les portails et portillons seront en bois.



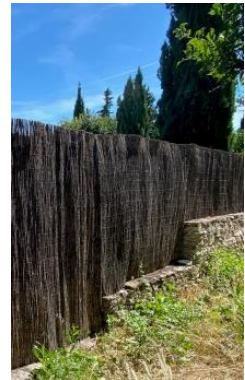
ANNEXE 5 : CLOTURES

Les clôtures seront constituées tel que décrit dans le règlement.

Exemples de clôtures panneaux rigides :



Exemple de clôtures ganivelle :



ANNEXE 6 : MENUISERIES ET VOILETS



Pour les macrolots **A** et **C** :

Les menuiseries seront soit blanches soit dans les tons de gris vert / gris bleuté.

Le bois doit être peint, le bois laissé naturel est interdit.

Les baies seront strictement plus hautes que large.

Les vitrages seront complets et non redécoupés par vantail ou avec de grands découpages horizontaux. Les petits carreaux sont interdits.

Les volets seront en bois peint type provençaux ou en aluminium dans les tons de vert / gris bleuté.

Volets « Z » et coffres apparents interdits. Volets blancs interdits.

Exemple de tons autorisés (palette BLIME extérieur)



Cool pearl



Green cley



Salvia calma



Dusty wind



Sepia mania



Pour les lots à bâtir 1 à 22 :

Les menuiseries seront soit en bois naturel non peint soit gris anthracite RAL 7016 soit dans les tons de gris foncé/brun.

Les vitrages seront complets et non redécoupés par vantail.

Les volets seront soit roulants soit coulissant, en bois laissé brut ou peint ou en aluminium

Les coffres des volets roulants seront intérieurs obligatoirement.

Exemple de tons autorisés (palette BLIME extérieur)



Macadam crush



Dusty wind



Sepia mania



ANNEXE 7 : ESTHETIQUE RECHERCHEE

Pour les macrolots **A** et **C** :



Pour les lots à bâtir 1 à 22 :

