

E							
D							
C							
B							
A	02/2020			AA	JD		
IND	DATE	NATURE DE LA MODIFICATION		DESS	VISA	CONTR	

PERMIS D'AMENAGER "DOMAINE DES CHÊNES VERTS" COMMUNE D'ARGELES-SUR-MER (66)

MAITRES D'OUVRAGE

SAS DOMAINE DES CHÊNES VERTS

19 rue de Vienne - TSA 600 30
75 801 Paris Cedex 08

MAITRE D'OEUVRE

AGENCE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

ARCHI CONCEPT

2 boulevard des Pyrénées - 66 000 Perpignan
tel : 04 68 34 59 42 - Mail : contact@agence-archiconcept.fr



BUREAU D'ETUDES VRD - GEOMETRE EXPERT FONCIER

JCK INGENIERIE

66 Avenue Eole - Tecnosud 2 - 66 100 Perpignan
Tél : 04 68 50 80 00 - Mail : jckingenierie@wanadoo.fr



BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE

CIEEMA

5 traverse de Baixas - 66 600 Cases-de-Pène
tel : 06 07 50 17 82 - Mail : cieema66@gmail.com



BUREAU D'ETUDES EN ENVIRONNEMENT

CRB ENVIRONNEMENT

5 allée des Villas Amiel - 66 000 Perpignan
tel : 04 68 82 62 60



BUREAU D'ETUDES GEOMETRES EXPERTS

GÉOPOLE

138 Rue Pierre Ciffre - 66000 Perpignan
tel : 04 68 66 96 02 - mail : geopole@orange.fr



NOM, LOGO ET REFERENCES DE LA SOCIETE REDACTRICE ET EMETTRICE DU DOCUMENT

ARCHI CONCEPT

2 boulevard des Pyrénées - 66 000 Perpignan
tel : 04 68 34 59 42 - Mail : contact@agence-archiconcept.fr



PA10 - REGLEMENT

EMETTEUR	N° D'AFFAIRE	PHASE D'ETUDE	ECHELLE	FORMAT	NUMERO	INDICE
ARC	21719	PA	-	A4	10	A

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GENERALES	4
1.1. OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT.....	4
1.2. SITUATION DU LOTISSEMENT	4
1.3. DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN.....	4
1.4. DIVISION EN MACRO LOT.....	5
1.5. SERVITUDES APPLICABLES AUX TERRAINS LOTIS.....	6
1.5.1. Servitudes d'utilité publique	6
1.5.2. Servitudes créées	6
1.6. ADHESIONS AUX DISPOSITIONS DU REGLEMENT	6
1.7. MODIFICATION DES DOCUMENTS	7
1.8. REUNION DE LOTS / SUBDIVISION DE LOTS	7
1.9. JONCTION DE LOTS (ALLOTISSEMENT)	7
1.10. COORDINATION ARCHITECTURALE.....	7
2. REGLES D'URBANISME.....	9
2.1. OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES	9
2.2. OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	9
2.3. ACCES ET VOIRIES	10
2.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	10
2.5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	11
2.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	11
2.6.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	11
2.6.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	12

2.6.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété	13
2.7. EMPRISE AU SOL.....	13
2.8. SURFACE IMPERMEABILISEE.....	14
2.9. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	15
2.10. L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	15
2.10.1. Formes et volumes.....	15
2.10.2. Couvertures	17
2.10.3. Traitement des façades	17
2.10.4. Couleurs des façades	20
2.10.5. Ouvertures	20
2.10.6. Fermetures et autres menuiseries	21
2.10.7. Climatiseurs – Pompes à chaleur.....	23
2.10.8. Antennes et paraboles.....	23
2.10.9. Souches de cheminées et barbecues	23
2.10.10. Constructions annexes.....	23
2.10.11. Energie renouvelable.....	24
2.10.12. Adaptations.....	24
2.11. CLOTURES	24
2.11.1. Clôtures sur emprises publiques	24
2.11.2. Clôtures sur limites séparatives	28
2.11.3. Portails et portillons.....	28
2.12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT	30
2.13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	31
2.14. SURFACE DE PLANCHER.....	33
ANNEXE 1	34

1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1. OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général relatives à l'architecture, à l'urbanisme et à l'environnement des constructions à édifier sur ce lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré.

Il doit être annexé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location.

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation doit être obtenu préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

1.2. SITUATION DU LOTISSEMENT

Les terrains lotis sont cadastrés au plan de la commune d'Argelès sur Mer (Pyrénées-Orientales 66) :

Référence(s) cadastrale(s) :

Section AV, parcelles numéros 3pp, 4pp, 5, 6, 7, 8, 9, 16, 17, 18, 19, 20, 181, 182, 184pp, 185, 189, 386, 387, 388, 389, 390, 1018pp, 1288.

La superficie opérationnelle est de 155 657 m².

1.3. DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain se trouve en zone 1AU sur les plans de zonage de la Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Argelès sur Mer, approuvé le 20 avril 2017. L'ensemble des règles édictées dans le PLU de la commune d'Argelès-sur-Mer s'appliquent sur ce lotissement.

Cette zone est destinée à recevoir à court terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Le secteur 1AU correspond au secteur Neguebous où la volonté est de définir une densité de 30 logements minimum par hectare et 40% du programme minimum destiné à la réalisation de logements en mixité sociale (locatif social et accession).

1.4. DIVISION EN MACRO LOT

Le lotissement prend le nom suivant : « Domaine des Chênes Verts ».

Il est composé de 41 macro lots :

- Les macro lots A et B, sont destinés principalement à l'habitat sous forme de logements collectifs.
- Le macro lot A, les commerces et services sont admis.
- Les macro lots 1 à 38, sont destinés principalement à l'habitat sous forme de logements individuels avec la possibilité d'accueillir des professions libérales.
- Le macro lot 39, est destiné principalement à l'habitat sous forme de logements collectifs et individuels.

Macro-lot	Nombre de logements maximum	Type de logements
Macro-lot A	120	Collectifs - social
Macro-lot B	20	Collectifs - social
Macro-lot 1	3	Individuels - accession
Macro-lot 2	1	Individuels
Macro-lot 3	12	Individuels - accession
Macro-lot 4	9	Individuels - accession
Macro-lot 5	4	Individuels - accession
Macro-lot 6	2	Individuels
Macro-lot 7	1	Individuels
Macro-lot 8	3	Individuels
Macro-lot 9	3	Individuels
Macro-lot 10	3	Individuels
Macro-lot 11	9	Individuels
Macro-lot 12	4	Individuels
Macro-lot 13	4	Individuels
Macro-lot 14	16	Individuels
Macro-lot 15	12	Individuels
Macro-lot 16	12	Individuels
Macro-lot 17	14	Individuels
Macro-lot 18	10	Individuels
Macro-lot 19	4	Individuels
Macro-lot 20	13	Individuels
Macro-lot 21	6	Individuels
Macro-lot 22	6	Individuels
Macro-lot 23	4	Individuels
Macro-lot 24	7	Individuels
Macro-lot 25	8	Individuels
Macro-lot 26	2	Individuels
Macro-lot 27	8	Individuels
Macro-lot 28	8	Individuels
Macro-lot 29	14	Individuels
Macro-lot 30	9	Individuels
Macro-lot 31	7	Individuels
Macro-lot 32	14	Individuels
Macro-lot 33	8	Individuels

Macro-lot 34	2	Individuels
Macro-lot 35	6	Individuels
Macro-lot 36	6	Individuels
Macro-lot 37	13	Individuels
Macro-lot 38	12	Individuels
Macro-lot 39	64	Individuels et collectifs – en partie social

Le nombre de logements maximum est fixé à 483 logements.

Sur les macro lots A, B et 39, 166 logements seront à destination sociale représentant 34% du nombre de logements créés.

Sur les macro lots 1, 3, 4 et 5, 28 logements seront en accession représentant 6% du nombre de logements créés.

1.5. SERVITUDES APPLICABLES AUX TERRAINS LOTIS

1.5.1. Servitudes d'utilité publique

Le lotissement est situé en frange Nord Est dans le périmètre de protection des Monuments Historiques (Château de Pujols).

1.5.2. Servitudes créées

Les servitudes créées dans le cadre de l'opération d'aménagement seront liées à la création des ouvrages de voirie et réseaux divers, des candélabres pouvant être éventuellement intégrés au mur de clôture, des comptages...

1.6. ADHESIONS AUX DISPOSITIONS DU REGLEMENT

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot, et la parfaite connaissance des servitudes.

Les acquéreurs des lots acceptent toute extension possible et utilisation de la voie et des différents réseaux.

1.7. MODIFICATION DES DOCUMENTS

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative, et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

1.8. REUNION DE LOTS / SUBDIVISION DE LOTS

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main n'entraîne aucune conséquence quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement sous réserve qu'aucune disposition du cahier des charges ne s'y oppose.

En conséquence, l'implantation d'un bâtiment unique peut être effectuée sur des lots contigus initialement distincts.

Le retrait entre les constructions voisines prévu au plan de composition ne s'applique pas sur les lots réunis en un seul.

En revanche, toute subdivision de lot sera interdite après vente aux acquéreurs sauf pour cinq lots du macro lot 14, deux lots du macro lot 15 et quatre lots du macro lot 17.

1.9. JONCTION DE LOTS (ALLOTISSEMENT)

Le regroupement de deux lots, par voie de suppression de leurs unités foncières et de création d'un lot unique pourra être envisagé sans modification de l'autorisation de lotissement.

1.10. COORDINATION ARCHITECTURALE

Dans un souci d'harmonie et de cohérence de l'ensemble du lotissement, les acquéreurs de lots pourront faire viser leur demande d'autorisation de construire avant le dépôt en Mairie par l'Architecte-Urbaniste Coordinateur :

ARCHI Concept – Christophe Moly
Agence d'Architecture et d'Urbanisme
2, boulevard des Pyrénées
66 000 PERPIGNAN
Tél. : 04 68 34 59 42
e-mail : contact@agence-archiconcept.fr

L'avis émis par l'Architecte-Urbaniste Coordinateur du lotissement devra être joint au dossier de demande d'autorisation de construire.

Cet avis, joint au permis de construire, est donné **au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales** décrites dans le présent document. Il ne préjuge pas de la recevabilité du dossier de demande d'autorisation de construire par les services chargés de l'instruction administrative. Il n'engage pas, par ailleurs, la responsabilité de l'Architecte-Urbaniste Coordinateur du lotissement sur le projet architectural qui reste du seul ressort du Maître d'ouvrage et de son Maître d'œuvre.

2. REGLES D'URBANISME

Le présent règlement concerne le lotissement « Domaine des Chênes Verts » dont les règles sont issues du PLU d'Argelès-sur-Mer approuvé le 20 avril 2017.

2.1. OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.2.

2.2. OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans le lotissement uniquement les destinations suivantes :

- Constructions à usage d'habitation individuelle y compris annexes et dépendances d'agrément.
- Constructions à usage d'habitation collectives.
- Les commerces et services sur le macro lot A.
- Professions libérales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.
- Les constructions, installations, aménagements de sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacements réservés ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements routiers, etc.), sous réserve qu'ils prennent en compte les risques d'inondation et qu'ils n'aggravent pas la situation existante.
- 40% minimum du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, sur les autres secteurs identifiés

2.3. ACCES ET VOIRIES

Les macro lots A et B devront respecter les conditions d'accès tels que définis au plan de composition (PA4) également indiqué au plan de vente édité après travaux.

Pour les lots individuels, les places non closes permettront l'accès au lot. Ils seront définis sur le plan de vente édité après travaux.

2.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

Toute construction sera obligatoirement raccordée aux branchements d'eau potable, d'électricité et de télécommunications qui seront mis en place sur le lot.

- Eau potable / Eaux usées

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux (cf. PA8).

Le raccordement des eaux usées générera le règlement de la taxe pour branchement sur le réseau.

Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidanges) dans le réseau des eaux usées est strictement interdit.

- Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs. Le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné.

En cas de mouvement de sol, toute disposition utile doit être prise pour éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

L'évacuation des eaux pluviales des parties arrière des terrains ou des lots nouveaux doit être assurée vers la chaussée ; le niveau des planchers doit être défini en conséquence ; une adaptation peut être admise en cas de dénivellation trop importante.

Chaque construction devra mettre en place des systèmes individuels de récupération d'eaux pluviales à la parcelle. Les eaux devront être stockées dans une cuve et réutilisées pour les besoins domestiques dans le cadre d'une démarche éco-citoyenne (arrosage espaces verts, nettoyage des véhicules, alimentation wc...).

Le surplus des eaux pluviales sera alors dirigé vers le réseau construit à cet effet.

Les réseaux seront enterrés ou dissimulés en façade.

Le branchement des évacuations pluviales au réseau d'assainissement eaux usées est interdit (réseaux séparatifs).

2.5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des lots devront se conformer aux indications du plan de masse (PA4) également indiquées au plan de vente édité après travaux.

La forme et la surface des lots ne seront définitives qu'après délimitation et bornage réalisé par géomètre expert. L'acquéreur prend le lot dans l'état où il se trouve le jour de la vente sans pouvoir prétendre à une diminution de prix ou d'indemnités en raison du dit état.

2.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.6.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur chaque lot, la construction principale doit s'inscrire obligatoirement à l'intérieur de la zone constructible indiquée sur le plan de composition (PA4) puis au plan de vente édité après travaux.

Extrait du PLU :

1. Dispositions générales

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU) l'implantation des constructions devra respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.
- Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite de voie.
- Les constructions implantées ou projetées en second rang (parcelles en drapeau...) ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'emprise publique.
- Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles s'appliquent à l'ensemble du projet, et non à chaque construction conformément à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

- En cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies publiques, le bâtiment devra s'implanter par rapport à la voie la plus structurante ou avoir une implantation similaire aux bâtiments voisins.

2. Implantation

A défaut de dispositions particulières contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la façade principale du bâtiment sera implantée :

- Pour l'habitat individuel, L'habitat individuel groupé ou en bande : dans une bande allant de 0 à 5 mètres par rapport de la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue.
- Pour l'habitat collectif ou les autres constructions autorisées dans la zone : A l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport de la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue.

Toutefois des décrochements dans la façade ou des retraits par rapport à l'alignement peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons liées au paysage urbain (en fonction de l'implantation des bâtiments immédiatement voisins) ou à la sécurité.

L'implantation des constructions annexes à l'habitation est interdite en alignement sur emprise publique. Elles devront être implantées avec un recul minimal de 3,00 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètre des limites sur voie et emprises publiques. Cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

2.6.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur chaque lot, la construction principale doit s'inscrire obligatoirement à l'intérieur de la zone constructible indiquée sur le plan de composition (PA4) puis au plan de vente édité après travaux.

Extrait du PLU :

1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP, cf. pièce 3 du PLU) l'implantation des constructions devra respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. Cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

Les limites séparatives à prendre en compte sont celles de la parcelle ou celles de l'unité foncière, en cas de projet concernant plusieurs parcelles.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles s'appliquent à l'ensemble du projet, et non à chaque construction conformément à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

2. Implantation

A défaut de dispositions particulières contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions nouvelles, doivent être implantées :

- *Soit d'une limite latérale à l'autre, lorsque la largeur de la façade sur voie est inférieure ou égale à 10 mètres.*
- *Soit sur une limite latérale au moins, lorsque la largeur de la façade sur voie est comprise entre 10 et 20 mètres.*
- *Soit en retrait des limites latérales ou sur une seule limite latérale, lorsque la largeur de la parcelle sur voie est supérieure à 20 mètres.*

En cas de retrait par rapport aux limites séparative latérale, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à 3 mètres.

Les constructions annexes à l'habitation peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 3,00 mètres.

Pour les lots situés en périphérie Nord de l'opération, une bande de recul inconstructible à végétaliser de 2 mètres est imposée en limite séparative arrière, comme indiqué sur le plan de composition (PA4) puis au plan de vente. Aucune construction annexe, y compris les piscines ne pourra être implantée dans cette bande.

2.6.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Non réglementé.

2.7. EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 70 % de la surface de l'unité foncière, soit 108 960 m² d'emprise au sol sur l'opération. La répartition du CES sera faite à la parcelle sous l'entière responsabilité de l'aménageur.

Elle est préalablement répartie par macro lot (Cf. ANNEXE 1).

Une attestation fournie par le lotisseur devra être jointe à chaque permis de construire.

2.8. SURFACE IMPERMEABILISEE

Dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau, des surfaces imperméabilisées ont été projetées pour dimensionner les bassins de rétention. Les projets devront être en cohérence avec le dossier loi sur l'eau.

La superficie totale imperméabilisée destinée aux bâtiments collectifs, habitations individuelles, plateformes et terrasses, ainsi que les voiries prise pour les calculs hydrauliques est de 85 719 m².

Les surfaces imperméabilisées pour les bâtiments collectifs, habitations individuelles, plateformes et terrasses qui ont permis de dimensionner les bassins dans le dossier loi sur l'eau sont les suivantes :

	Surfaces imperméabilisées prises en compte pour les bâtiments collectifs, habitations individuelles, plateformes et terrasses
Macro lot A	6 005 m ²
Macro lot B	870 m ²
Macro lots 1 à 38	41 850 m ²
Macro lot 39	9 200 m ²
TOTAL	57 925 m ²

Surfaces imperméabilisées prises en compte pour les voiries
27 794 m ²

Il est à noter qu'il ne s'agit pas d'une emprise au sol des constructions, mais une surface maximum imperméabilisée. Les revêtements perméables ou l'utilisation de toiture terrasse équipée d'un ouvrage de régulation des eaux ne seront pas à prendre en compte car ils n'ont pas d'impact sur le dimensionnement des ouvrages hydrauliques.

Les places non closes privées seront réalisées en revêtement perméable.

En cas de dépassement de la surface maximale attribuée sur un lot, le propriétaire devra justifier de la mise en place d'un volume de rétention/infiltration équivalent à 1 m³ tous les 10 m² de surface imperméabilisée supplémentaire.

Le maître d'ouvrage fournira avec l'acte de vente la surface imperméabilisable maximale par lot en cas de répartition initiale par macro lot.

2.9. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Extrait du PLU :

1. Définition de la hauteur

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage ou à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), et ce, par rapport au point le plus bas de la construction projetée.

2. Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12,5 mètres au faîtage et 11,5 mètres à l'acrotère.

Les logements sous forme individuelle ne doivent pas dépasser 8,50 mètres de hauteur hors tout (R+1 maximum). Les logements sous forme collective ne doivent pas dépasser 12,50 mètres de hauteur hors tout (R+2 maximum).

Les constructions annexes à l'habitation ne doivent pas dépasser 2,70 mètres de hauteur hors tout.

2.10. L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

2.10.1. Formes et volumes

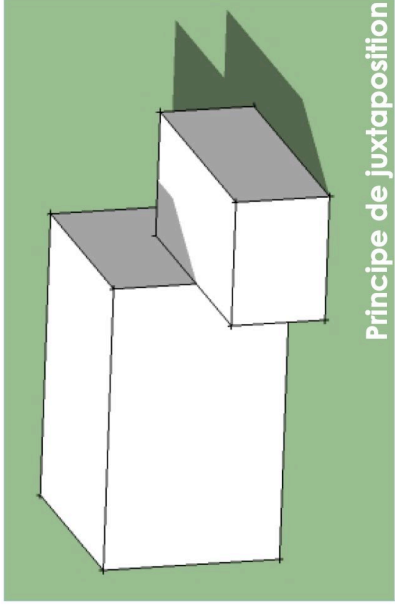
L'architecture des constructions devra être établie à partir de volumes simples, épurés et contemporains.

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes, doit :

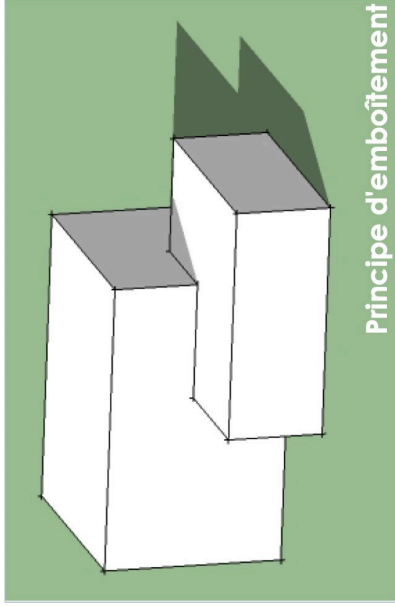
- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
- ne pas contrarier l'existence de perspectives remarquables.

La volumétrie sera soit unitaire, avec une ou des extrusions, soit le résultat de l'assemblage de volumes articulés en juxtaposition ou emboîtements.

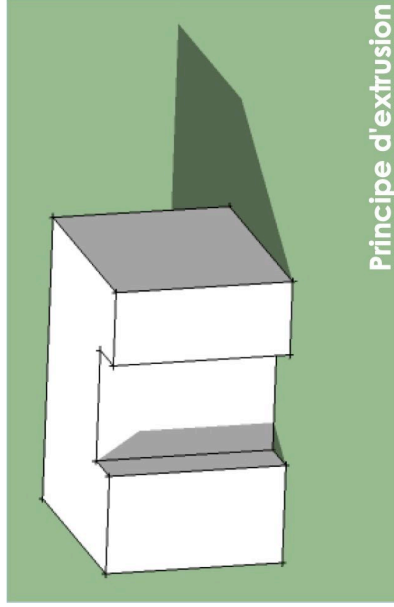
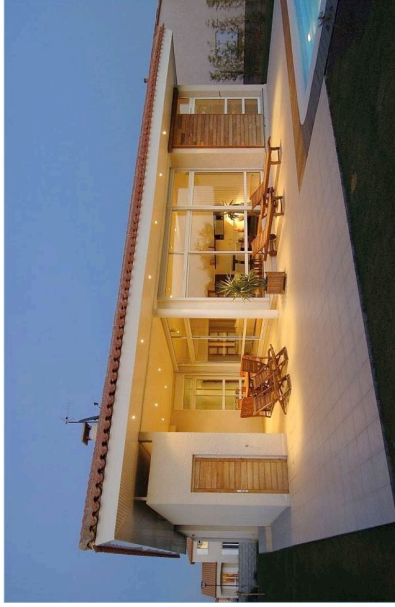
Cf. Planche graphique « Volumétrie » page suivante.



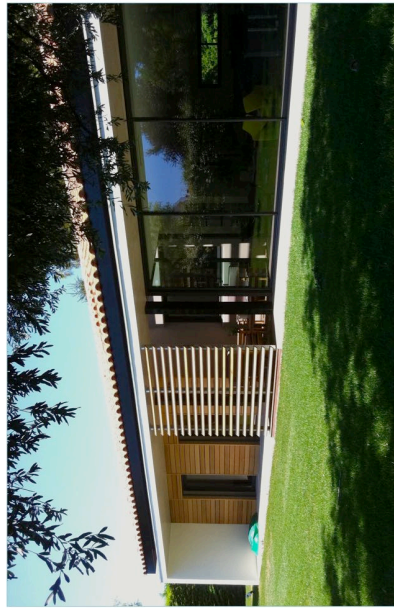
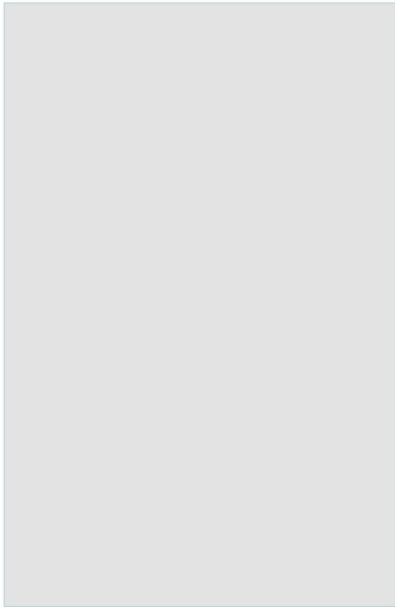
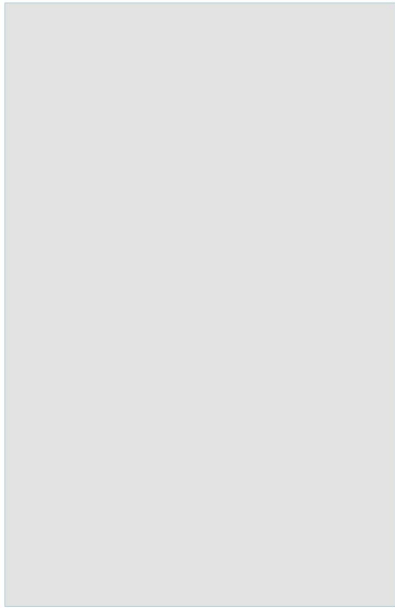
Principe de juxtaposition



Principe d'emboîtement



Principe d'extrusion



2.10.2. Couvertures

Extrait du PLU :

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si les toitures sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.

Les revêtements des toitures terrasses seront de teinte rouge ou grise. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Les acrotères seront réalisés avec soin pour éviter les coulures et salissures.

Les toitures en tuile devront posséder de préférence deux orientations de pentes, le faîtage principal devant être parallèle à la voirie. Les murs pignons en façade sur voirie sont interdits.

Les débords de toitures devront faire 0,80 mètre maximum. Ils pourront être réalisés au-delà de la zone d'emprise constructible sans pour autant la dépasser de plus de 0,60 mètre.

Les débords de toiture donnant sur les limites séparatives devront toutefois s'inscrire dans la zone d'emprise constructible.

Les débords de toiture permettent d'éviter de rendre nécessaire la réalisation de gouttières pendantes pour protéger les façades et de favoriser la récupération des eaux de pluies au sol, ou par chenaux encastrés dans la toiture.

Les corniches maçonneries, les génoises et les épis de faîtage sont interdits.

2.10.3. Traitement des façades

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, les murs de clôture, les bâtiments annexes... devront être traitées avec le même soin.

Les façades pourront être revêtues des éléments ci-dessous :

- Enduit. La finition grattée fin est obligatoire. Les enduits écrasés ou bruts de projection sont proscrits. Le béton brut en façade est autorisé.
- D'autres types de parements (bois, métal...) ou de bétons sont autorisés, dans la limite de 30% maximum de la surface totale des façades (hors façade mitoyenne) et de deux matériaux différents :
 - Béton brut ou enduit, béton matricé.
 - Bois naturel de teinte claire (l'utilisation de bois composite est autorisée).

- La pierre naturelle ou parement, avec rendu qualitatif inscrit dans une architecture contemporaine. Leur teinte devra rester dans les tons de gris.
- Habillage métal ou aluminium laqué de qualité avec une tenue garantie dans le temps.

Cf. Planche graphique « Traitement des façades » page suivante.

Les faux matériaux tels que les faux marbres, faux pans de bois, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, sont interdits. Ils ne peuvent être laissés apparents et ce pour toutes les constructions et les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

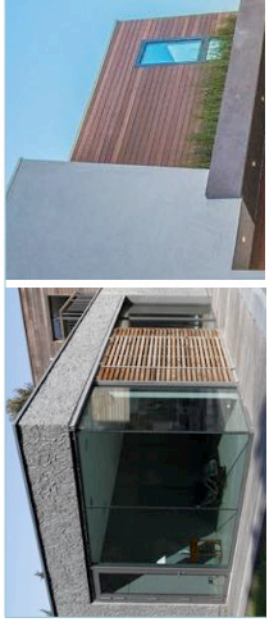
Les arcades et autres structures cintrées rapportées sont prosrites. Les marquises sont prosrites au profit de casquettes bétons. Les porches d'entrée seront à intégrer dans la volumétrie générale de la construction.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents et ce pour toutes les constructions et les clôtures.

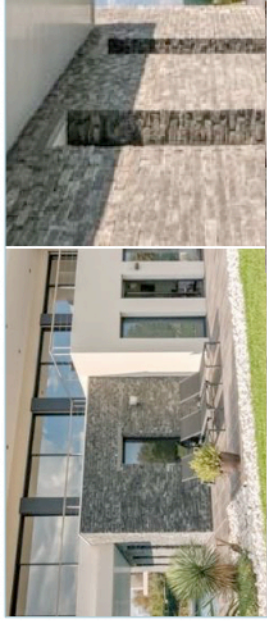
Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, les murs de clôture, les bâtiments annexes... devront être traitées avec le même soin.



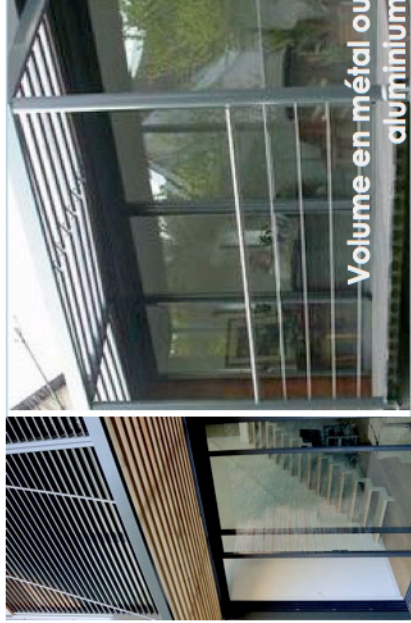
Volume en béton brut



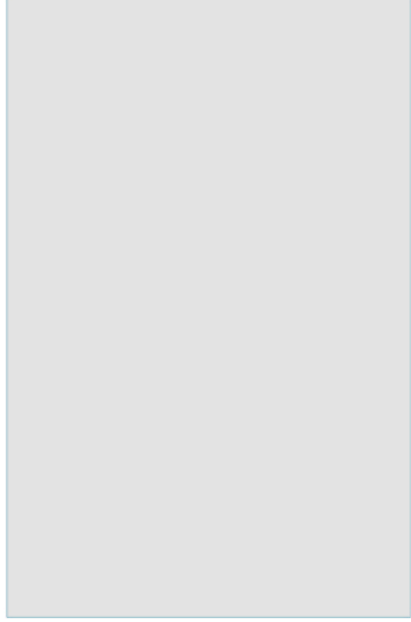
Volume en bardage bois



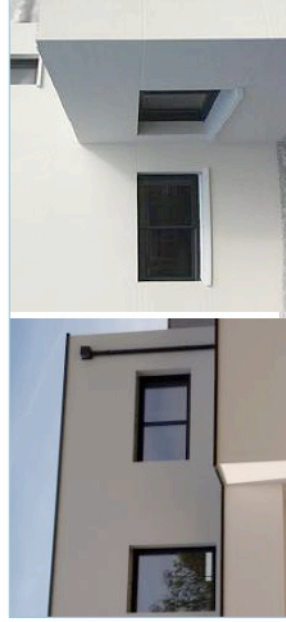
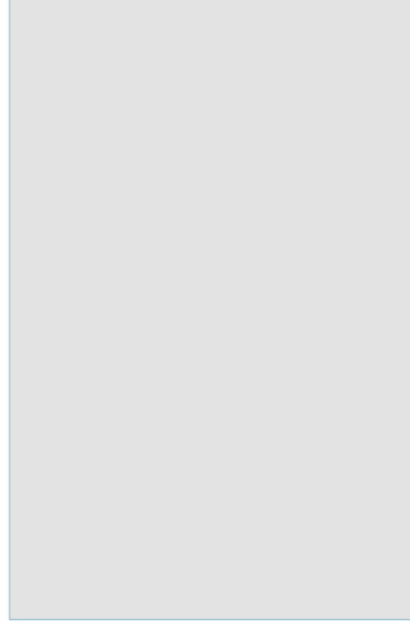
Volume en pierre



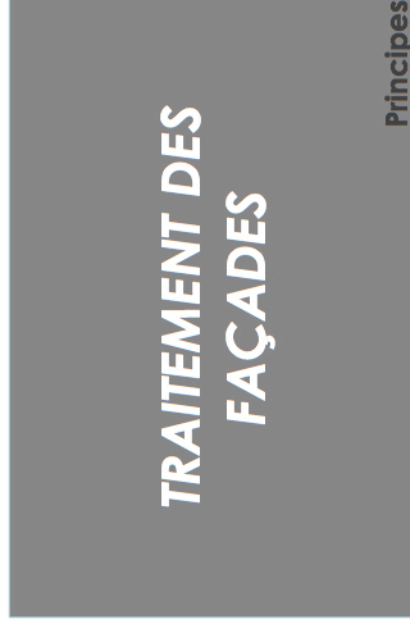
Volume en métal ou aluminium



Volume en béton matricé



Enduit gratté fin



TRAITEMENT DES FAÇADES

2.10.4. Couleurs des façades

Les teintes des murs de façades devront être choisies dans le respect du nuancier joint et devront être indiquées au permis de construire. Il devra être choisi une teinte principale. La teinte secondaire est facultative et devra être minoritaire.

Le nombre de couleur est limité à deux par construction.

Choix d'une teinte principale parmi les teintes ci-dessous :

	9533 HBW 62 CMYK: C:20 M:18 Y:26 K:0 RGB: R:214 G:206 B:190		9292 HBW 55 CMYK: C:21 M:22 Y:29 K:3 RGB: R:207 G:194 B:178		9296 HBW 72 CMYK: C:13 M:13 Y:17 K:0 RGB: R:228 G:220 B:210		9536 HBW 71 CMYK: C:14 M:13 Y:21 K:0 RGB: R:225 G:219 B:204		9294 HBW 65 CMYK: C:17 M:17 Y:22 K:0 RGB: R:219 G:209 B:197		9298 HBW 78 CMYK: C:10 M:10 Y:15 K:0 RGB: R:235 G:228 B:217		9556 CMYK: C:14 M:11 Y:15 K:0 RGB: R:226 G:222 B:214
---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	---

Choix d'une teinte secondaire à utiliser sur des volumes de la construction correspondant à une logique de décrochés ou à la valorisation d'un élément architectural :

	9523 HBW 23 CMYK: C:52 M:44 Y:46 K:7 RGB: R:135 G:131 B:122		9582 HBW 18 CMYK: C:58 M:48 Y:45 K:12 RGB: R:117 G:117 B:117		9526 HBW 33 CMYK: C:42 M:36 Y:45 K:2 RGB: R:162 G:155 B:137		9285 HBW 29 CMYK: C:41 M:41 Y:49 K:4 RGB: R:163 G:145 B:124
	9585 HBW 30 CMYK: C:47 M:39 Y:37 K:2 RGB: R:150 G:148 B:146		9529 HBW 45 CMYK: C:32 M:27 Y:37 K:0 RGB: R:186 G:179 B:159		9288 HBW 39 CMYK: C:35 M:34 Y:43 K:1 RGB: R:182 G:166 B:144		

Les teintes de référence sont établies en prenant pour référence celles du fabricant Keim ou similaires chez un autre fabricant. Les teintes proposées ci-dessus peuvent différer en fonction des imprimantes utilisées pour les éditer (se référer au nuancier du fabricant).

Le changement de couleur et de matériaux devra obligatoirement correspondre à une logique architecturale de décrochés de volumes.

Il est rappelé que les teintes des façades sont à définir dans le cadre de la demande de permis de construire. Le choix d'une couleur supplémentaire destinée à souligner un élément architectural de la construction pourra être proposé. Il ne devra pas cependant, porter atteinte à la cohérence architecturale globale du lotissement.

Des teintes plus vives pourront être acceptées dans le cadre de la réalisation d'un projet contemporain sous réserve d'une utilisation ponctuelle pour souligner et mettre en valeur l'architecture de la construction.

2.10.5. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes géométriques rectangulaires. Les formes carrées ou rondes sont interdites.

Les linteaux cintrés, les arcades et les encadrements peints des ouvertures sont interdits. L'emploi de pavés de verre est interdit sur les façades.

Les barreaudages des garde-corps et grilles de protection pourront être horizontaux ou verticaux. Les torsades sont interdites.

Les garde-corps peuvent être réalisés :

- En maçonnerie pleine.
- En métal.
- En verre.

Les fenêtres de toit (type Velux) sont autorisées.

Les orientations et les dimensions des ouvertures favorisant la réduction de consommation d'énergie sont à privilégier.

2.10.6. Fermetures et autres menuiseries

2.10.6.1. Fenêtres, portes fenêtres,

De préférence, les teintes de menuiseries sont les suivantes :

- Gris soie (RAL 7044).
- Blanc cassé (RAL 9002).
- Beige clair (RAL 1013).

2.10.6.2. Volets, portes, portes de garage

Teintes des menuiseries autorisées :

- Gris (RAL 7016, RAL 7026).
- Rouges foncés (RAL 3004, RAL 3005, RAL 3007).
- Bleus (RAL 5008, RAL 5011).
- Blanc cassé (RAL 9002).

Types de volets autorisés :

- Roulants avec coffre intégré.
- Coulissants.
- Ouvrants à lame horizontale sans écharpe.
- Ouvrants à la française simple battant.



Lattes horizontales jointives,
persiennes ou ajourées.

La couleur des ouvrages de menuiserie extérieure notamment les portes, volets, pergolas, seront traités avec une seule couleur par bâtiment, y compris les portes de garages. Leur aspect sera épuré et moderne. Un effet de décor inutile est à éviter.

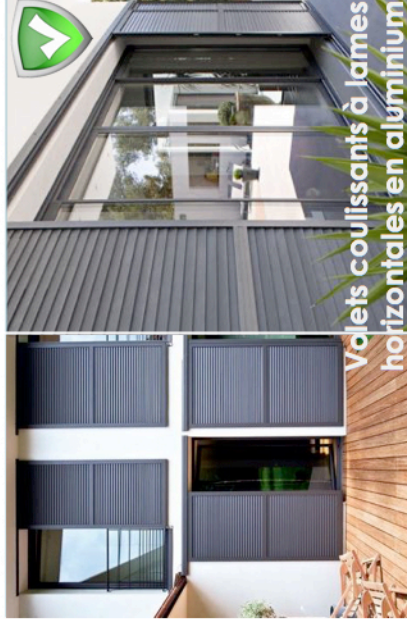
Cf. Planche graphique « Les volets » page suivante.

Les portes d'entrées et de garage devront avoir un aspect épuré et moderne. Des percements vitrés pourront y être intégrés sous réserve d'avoir une forme géométrique simple et sans décors inutile.

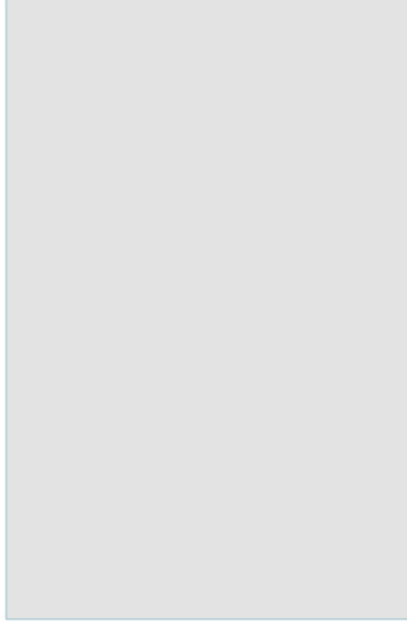
Les portes de garage basculantes en acier galvanisé sont interdites.



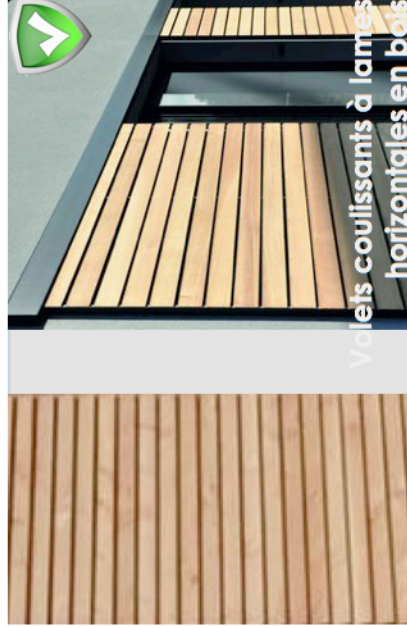
Volets roulants avec coffre intégré



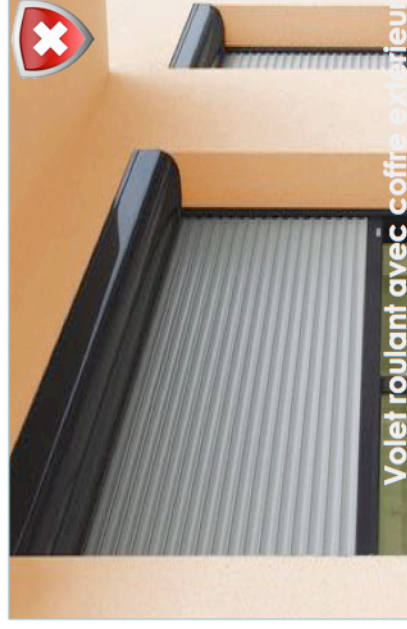
Volets coulissants à lames horizontales en aluminium



Volet roulant avec coffre intégré



Volets coulissants à lames horizontales en bois



Volet roulant avec coffre extérieur



Volets battants



Volets battants à lames horizontales



Principes

Dans le cas de grille de défense, elles seront constituées d'un cadre en métal avec un remplissage à barreaudage horizontal de teinte foncée mate ou satinée. Les torsades ou autres décors inutiles sont interdits.

Le permis de construire indiquera clairement sur les façades et les coupes ces éléments.

2.10.7. Climatiseurs – Pompes à chaleur

Ils devront être totalement encastrés dans le volume bâti, donc ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade ou que les menuiseries.

Les goulottes électriques en façade sont strictement interdites.

2.10.8. Antennes et paraboles

Les antennes et les paraboles doivent par leur forme, leur coloris et leur caractère, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Elles sont interdites en saillie sur les façades visibles depuis le domaine public.

2.10.9. Souches de cheminées et barbecues

Les souches de cheminées seront traitées simplement et établies en retrait de l'aplomb des façades.

Aucun conduit ou souche en saillie sur les murs n'est autorisé, à moins qu'il ne soit incorporé dans un élément architectural.

Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches.

Les foyers des barbecues devront être incorporés au bâtiment principal ou aux constructions annexes. Tout barbecue construit isolément est interdit. Les sorties de fumée se feront en toiture.

2.10.10. Constructions annexes

Toute construction annexe devra être exécutée en respectant l'ensemble des prescriptions énoncées dans le présent règlement :

- Implantation interdite en alignement sur emprise publique. Elles devront être implantées avec un recul de 3,00 mètres.
- Implantation soit en limite séparative -, soit en respectant un recul de 3 mètres.
- Ne pas dépasser 2,70 mètres de hauteur.
- Ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol.
- Ne pas servir d'habitation.

- Présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale, à savoir :
 - o Les toitures en pentes devront respecter le pourcentage de pente de la construction principale. Elles devront être traitées avec le même soin.
 - o Les toitures terrasses sont autorisées. Leurs revêtements devront être traités en harmonie avec la construction principale (teinte rouge ou grise, protégées ou non par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées).
 - o Les façades enduites devront être traitées avec les mêmes soins et en harmonie avec celles de la construction principale (finition, couleur).
 - o L'utilisation de parements (bois, métal, pierre...) ou de bétons sont autorisés. Les façades en parement sont autorisées. Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale.

Les abris métalliques sont interdits.

Les barbecues et les abris des systèmes techniques accessoires aux piscines devront être intégrées au bâti principal ou aux constructions annexes, ou adossées à lui.

2.10.11. Energie renouvelable

Le recours aux énergies renouvelables est fortement encouragé. En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif) soit en façade, soit en toiture, une adaptation des paragraphes ci-dessus pourra être admise pour permettre le bon déroulement du système choisi.

Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés au permis de construire.

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser 9 mètres.

2.10.12. Adaptations

Dans le cas de constructions témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 2.11 pourront faire l'objet d'adaptations.

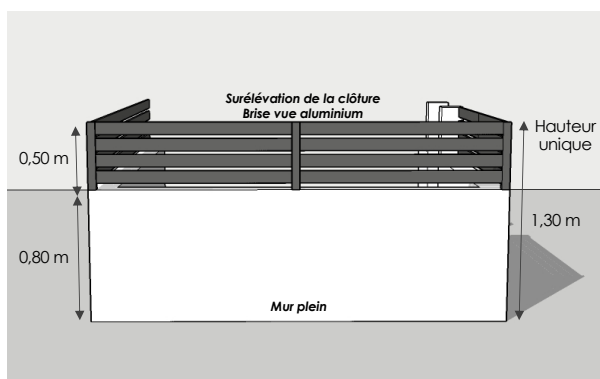
2.11. CLOTURES

Un plan d'implantation des clôtures doit être joint à la demande de permis de construire

2.11.1. Clôtures sur emprises publiques

Les clôtures **sur voies publiques d'accès aux lots et le retour le long des places non closes** auront une hauteur de **1,30 mètre**. Elles seront composées d'un muret de 0,80 mètre surmonté d'un brise vue à lame horizontale ajourée (claire voie) en aluminium gris mat (RAL 7016) d'une

hauteur de 0,50 mètre (Cf. Schéma ci-dessous). Les lames devront faire 9 cm de hauteur et les espaces 3 cm. (voir plans des clôtures ci-après). Les lames décoratives ne sont pas autorisées. Le muret devra être réalisé en gratté fin de teinte 9556.



Surélévation de la clôture - Brise vue ajouré à lames horizontales en aluminium (RAL 7016)



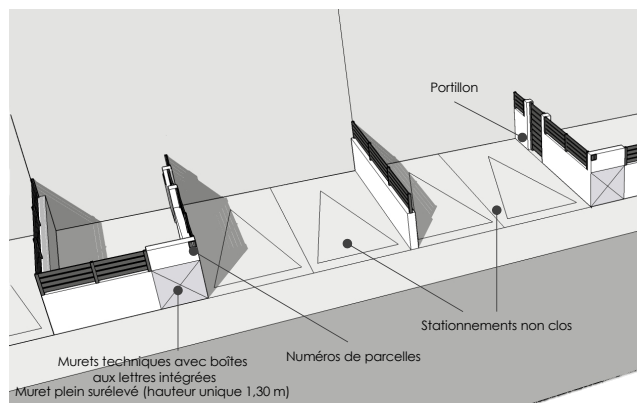
Pour les **limites séparatives aboutissant aux voies situées entre deux places non closes**, les clôtures auront une hauteur de 1,30 mètre. Elles seront composées d'un muret de 0,80 mètre surmonté d'un brise vue à lame horizontale ajourée (claire voie) en aluminium mat (RAL 7016) d'une hauteur de 0,50 mètre. Les lames devront faire 9 cm de hauteur et les espaces 3 cm. Le muret devra être réalisé en gratté fin de teinte 9556.

Le **muret technique**, intégrant le coffret technique et la boîte aux lettres, sera positionné :

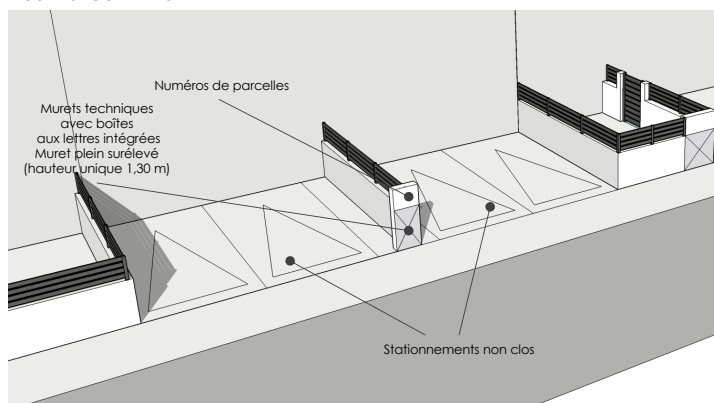
- Pour les simples logements : dans le retour de clôture donnant sur la voie publique d'accès aux lots, dans un mur plein de 1,30 m de haut sur 1,00 m de large.
- Pour les doubles logements : dans un mur plein de 0,60 mètre de large sur 1,30 m de haut, donnant sur les voies et emprises publiques situé entre deux places non closes.

Principe de positionnement des murets techniques

LOGEMENTS INDIVIDUELS



DOUBLES LOGEMENTS



Les clôtures donnant sur **les cheminements piétons, espaces verts, certains espaces boisés et les aires de stationnement regroupé** auront une hauteur unique de 1,80 mètre. Elles seront majoritairement constituées d'un grillage à maille rigide (teinte grise – RAL 7016), sans mur bahut, d'une hauteur unique de 1,80 mètre. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie végétale grimpante ou arbustive composée de plusieurs essences de préférence d'origine méditerranéenne. Les thuyas et toute espèce de conifères sont interdites. (voir plans des clôtures ci-après).

Certaines d'entre elles seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre, surmonté d'un grillage à maille rigide d'une hauteur de 1,00 mètre (de teinte grise – RAL 7016) doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive composée de plusieurs essences de préférence d'origine méditerranéenne. Les thuyas et toute espèce de conifères sont interdites. *(voir plans des clôtures ci-après).*

Les clôtures donnant sur **l'espace agricole à l'Ouest du secteur, bassins de rétention payagers et certains espaces boisés** seront constituées d'un grillage à maille rigide (teinte grise – RAL 7016), sans mur bahut, d'une hauteur unique de 1,80 mètre. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie végétale grimpante ou arbustive composée de plusieurs essences de préférence d'origine méditerranéenne. Les thuyas et toute espèce de conifères sont interdites.

Les clôtures des lots destinés aux logements collectifs devront être réalisées avec un ouvrage de serrurerie de type Normaclo « Primadesign » (de teinte grise - RAL 7016). Les murs bahuts sont interdits. Dans tous les cas, les clôtures devront obligatoirement être doublées d'une haie végétale grimpante ou arbustive composée de plusieurs essences de préférence d'origine méditerranéenne.

Légende

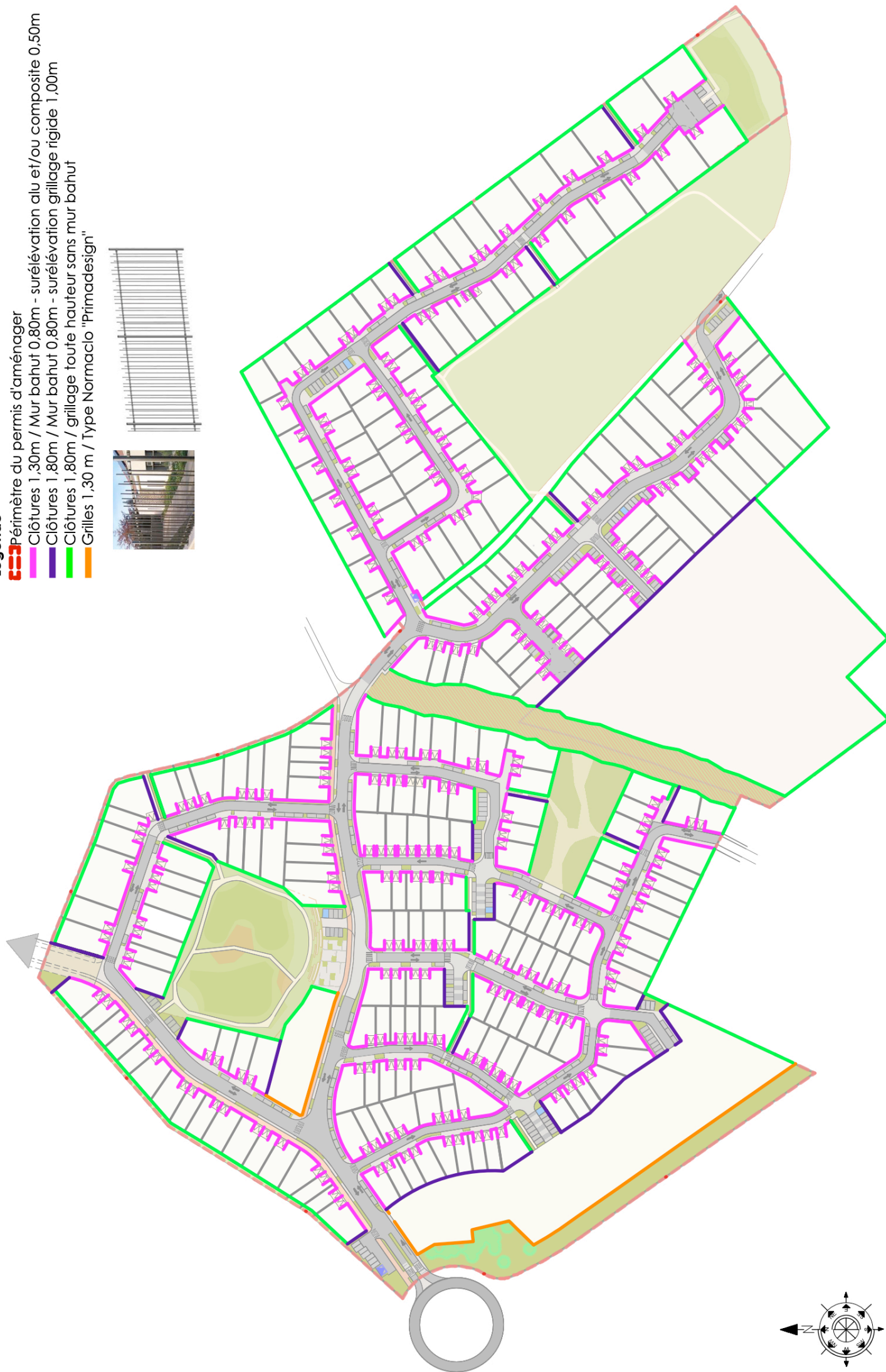
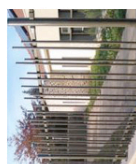
 Périmètre du permis d'aménager

 Clôtures 1,30m / Mur bahut 0,80m - surélévation alu et/ou composite 0,50m

 Clôtures 1,80m / Mur bahut 0,80m - surélévation grillage rigide 1,00m

 Clôtures 1,80m / grillage toute hauteur sans mur bahut

 Grilles 1,30 m / Type Normaclo "Primadesign"



2.11.2. Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur unique de 1,80 mètre, hauteur mesurée à partir du sol pris sur la limite.

Elles pourront être constituées d'un mur bahut de 1,00 mètre, surmonté d'un grillage à maille rigide d'une hauteur de 0,80 mètre (de teinte grise – RAL 7016) doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive composée de plusieurs essences de préférence d'origine méditerranéenne. Les thuyas et toute espèce de conifères sont interdites. Elles pourront également être constituées d'un grillage à maille rigide (teinte grise – RAL 7016), sans mur bahut, d'une hauteur unique de 1,80 mètre. Elles pourront enfin être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie végétale grimpante ou arbustive composée de plusieurs essences de préférence d'origine méditerranéenne. Les thuyas et toute espèce de conifères sont interdites.

Dans le cas où des murs de clôture sont réalisés, l'enduit devra être réalisé en gratté fin et la couleur sera : soit identique à la teinte principale choisie pour la façade, soit la teinte 9556, identique au muret sur rue.

Pour les **limites séparatives aboutissant aux limites sur voirie**, la différence de hauteur des clôtures devra être gérée progressivement avec deux redans sur les 5 mètres de la limite séparatives.

Pour les **limites séparatives aboutissant aux voies situées entre deux places non closes**, les clôtures auront une hauteur de 1,30 mètre. Elles seront composées d'un muret de 0,80 mètre surmonté d'un brise vue à lame horizontale ajourée (claire voie) en aluminium gris mat (RAL 7016) d'une hauteur de 0,50 mètre. Les lames devront faire 9 cm de hauteur et les espaces 3 cm. Le muret devra être réalisé en gratté fin de teinte 9556.

2.11.3. Portails et portillons

Les portillons devront être réalisés avec le même soin que les autres éléments architecturaux et figurer au permis de construire.

La conception de ces éléments respectera les principes suivants :

- La hauteur devra être la même que la clôture.
- Le portail d'accès aux véhicules sera de la même couleur que les autres éléments de serrurerie lorsque celui-ci n'est pas intégré à la façade de la construction.
- Le portail d'accès piéton aura une largeur de 1,00 mètre et sera de la même couleur que le portail véhicule.

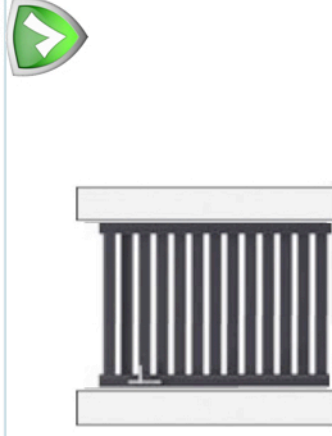
Les portails et portillons devront être à lames horizontales ajourées ou non. Les portails à lames verticales et avec chapeau de gendarmes sont interdits. Leur teinte sera identique à celle des menuiseries de la construction principale.

Cf. Planche graphique « Les portails et portillons » page suivante.

La réalisation dans certains cas de portillons en fond de lot pourra être rendu possible.



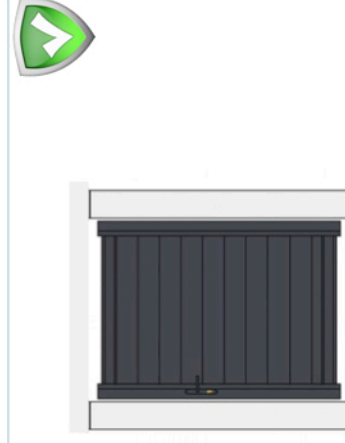
Portail à lames horizontales ajourées



Portillon à lames horizontales ajourées



Portail à lames horizontales pleines



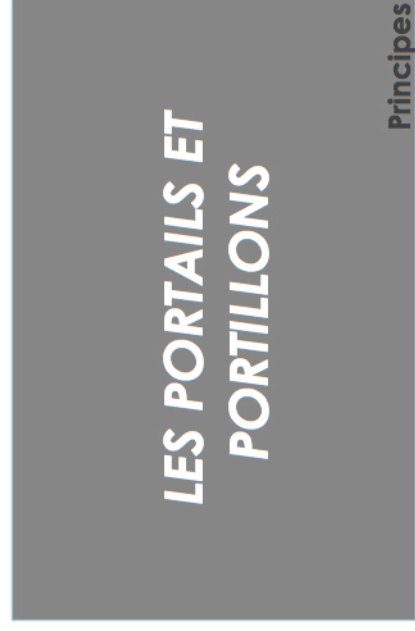
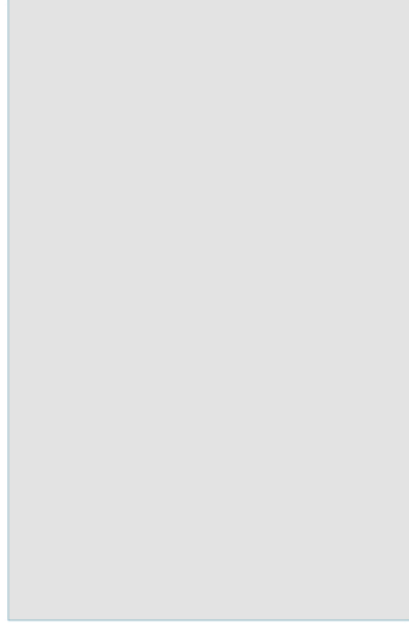
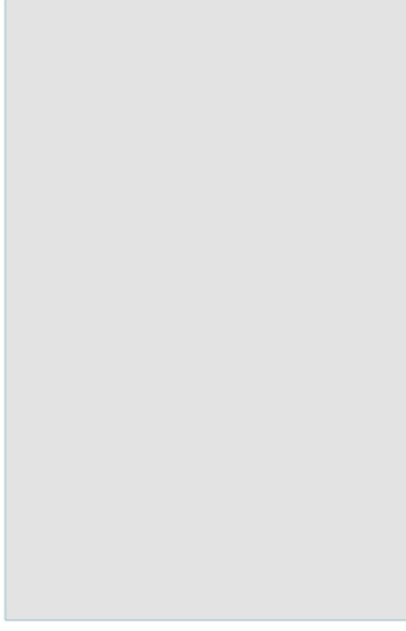
Portillon à lames horizontales pleines



**Portail à lames verticales et
chapeau de gendarme**



**Portillon avec chapeau de gendarme et
décorations torsadées**



LES PORTAILS ET PORTILLONS

Principes

2.12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Leur localisation et leur dimension doivent respecter les indications du plan de composition (PA4) et reprises dans le plan de vente édité après travaux.

Extrait du PLU :

	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles	1 place minimum + 1 par tranche de 70 m2 de surface de plancher + 1 place visiteur pas tranche de 400 m2 de surface de plancher
En habitat collectif	1 place minimum + 1 par tranche de 55 m2 de surface de plancher + 1 place visiteur pas tranche de 150 m2 de surface de plancher

Le principe général est de 2 places non closes ouvertes sur la voie publique pour les lots individuels. Celles-ci devront mesurer 5,00 mètres de longueur pour 5,00 mètres de largeur (places jumelées).

Leur localisation et leur dimension devront respecter les indications du plan de composition indicatif (PA4bis) et reprises dans le plan de vente édité après travaux.

Il est formellement interdit de clôturer les places de stationnement ouvertes en limite de propriété avec la voie publique.

Dans le cas de la réalisation de logements locatifs sociaux, il pourra être réalisé une place de stationnement par logement locatif social en application de l'article L123-1-3 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Les places non closes privées seront réalisées en revêtement perméable. Elles seront en dalles alvéolaires béton avec remplissage des alvéoles, en gravier blanc ou gris ou végétalisés.



Dalles alvéolaires béton :



Dans le cas de la réalisation d'un garage en continuité des places non closes, celui-ci pourra être implanté en limite immédiate ou reculé par rapport à celles-ci. Dans ce cas, si un portail n'est pas aménagé, la partie entre la place non close et le garage devra obligatoirement être réalisée à l'identique du traitement des stationnements non clos (dalles alvéolaires béton), en continuité des places donnant sur la voie publique.

Extrait du PLU :

Stationnement vélos et poussettes :

Pour les immeubles de plus de 180 m² de surface de plancher, il est imposé la création de places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 55 m² de surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher).

2.13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de construction seront aménagés en jardin d'agrément ou espace vert planté.

Les aménagements proposés devront permettre de limiter le ruissellement des eaux.

Les essences végétales réalisées en doublement des clôtures seront précisées dans le dossier de permis de construire et feront l'objet d'une attention particulière dans leurs choix et leurs compositions par le service instructeur. Elles devront se référer à la palette végétale non exhaustive des essences établis ci-dessous. L'objectif est d'obtenir une composition de haie offrant une mixité d'essences végétales. Ces haies devront ainsi être constituées d'au minimum 3 essences végétales, choisies parmi des espèces locales et de préférence peu consommatrices en eau. Le choix des essences devra également être évalué en fonction du pouvoir allergène des plantations : les cyprès, les pins parasol sont à éviter, ainsi que les espèces à fort port racinaire.

Listing non exhaustif des essences arbustives constitutives des haies de plantations sur espace public et limites séparatives :

Laurier tin
Viburnum tinus



Laurier rose
Nerium oleander



Arbousier
Arbutus unedo



Troène du Japon
Ligustrum japonicum



Fotinia

Photinia x fraserii



Poirier d'ornement

Pyrus calleryana
« chanticleer »



Lavande

Lavandula



Grenadier

Punica granatum



En complément des arbustes listés ci-dessus, il est recommandé d'accompagner les clôtures situées en limites séparative, en particulier celles composées d'un grillage à maille rigide, de plantes grimpantes.

Listing non exhaustif des essences grimpantes constitutives des haies de plantations sur les limites séparatives :

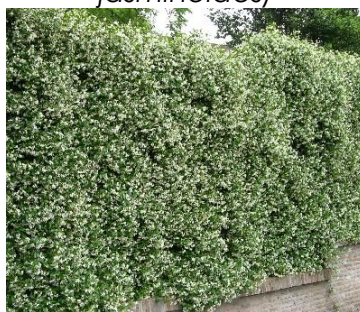
Solanum

Solanum jasminoides



Jasmin étoilé

Trachelospermum
jasminoides



Clématite



D'autres essences pourront être plantées dans la mesure où celles-ci correspondent à des espèces locales ne nécessitant pas un arrosage abondant.

Dans la mesure du possible, les arbres présents sur les lots doivent être conservés.

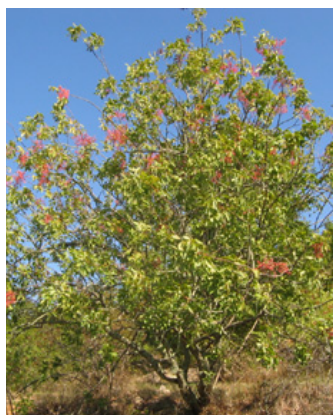
Il est recommandé pour chaque acquéreur de lot de planter au minimum un arbre de haute tige. Pour les Macro-lots 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, un arbre de haute tige devra obligatoirement être planté.

Listing non exhaustif d'arbres et arbustes :

Jujubier
Rhamnacees



Pistachier Térébinthe
Pistacia terebinthus



Aubépine
Crataegus monogyna
Jacq



Frêne
Fraxinus excelsior L.



D'autres essences pourront être plantées dans la mesure où celles-ci correspondent à des espèces locales ne nécessitant pas un arrosage abondant.

2.14. SURFACE DE PLANCHER

La répartition de la surface de plancher sera faite à la parcelle sous l'entière responsabilité de l'aménageur. La surface totale de plancher maximale du lotissement est fixée à 56 565 m².

Elle est préalablement répartie par macro lot (Cf. ANNEXE 1).

Une attestation de surface de plancher fournie par le lotisseur devra être jointe à chaque permis de construire.

ANNEXE 1

Macro-lot	Type de logements	Superficie (m2)	Nombre de logements maximum	Emprise au sol maximale (m2)	Surface de plancher maximale (m2)
Macro-lot A	Collectifs - social	9128	120	6000	7830
Macro-lot B	Collectifs - social	1353	20	800	1305
Macro-lot 1	Individuels - accession	744	3	700	410
Macro-lot 2	Individuels	332	1	310	150
Macro-lot 3	Individuels - accession	3046	12	2810	1680
Macro-lot 4	Individuels - accession	1864	9	1760	1250
Macro-lot 5	Individuels - accession	782	4	740	560
Macro-lot 6	Individuels	671	2	650	300
Macro-lot 7	Individuels	236	1	220	150
Macro-lot 8	Individuels	811	3	770	430
Macro-lot 9	Individuels	761	3	720	430
Macro-lot 10	Individuels	822	3	780	430
Macro-lot 11	Individuels	2738	9	2630	1290
Macro-lot 12	Individuels	1033	4	985	560
Macro-lot 13	Individuels	1233	4	1170	560
Macro-lot 14	Individuels	2673	16	2525	1940
Macro-lot 15	Individuels	2235	12	2120	1560
Macro-lot 16	Individuels	2652	12	2540	1640
Macro-lot 17	Individuels	2614	14	2500	1740
Macro-lot 18	Individuels	2056	10	1970	1380
Macro-lot 19	Individuels	1187	4	1155	560
Macro-lot 20	Individuels	3780	13	3670	1810
Macro-lot 21	Individuels	2634	6	2525	950
Macro-lot 22	Individuels	2011	6	1650	860
Macro-lot 23	Individuels	1384	4	1220	560
Macro-lot 24	Individuels	2210	7	1945	990
Macro-lot 25	Individuels	2186	8	1920	1120
Macro-lot 26	Individuels	577	2	530	300
Macro-lot 27	Individuels	2200	8	1920	1140
Macro-lot 28	Individuels	1982	8	1740	1120
Macro-lot 29	Individuels	5751	14	5090	2190
Macro-lot 30	Individuels	3319	9	2995	1350
Macro-lot 31	Individuels	1725	7	1570	990
Macro-lot 32	Individuels	4198	14	3880	2100
Macro-lot 33	Individuels	3580	8	3360	1380
Macro-lot 34	Individuels	1194	2	1100	400
Macro-lot 35	Individuels	3102	6	2920	1200
Macro-lot 36	Individuels	2100	6	1960	900
Macro-lot 37	Individuels	3945	13	3605	2050
Macro-lot 38	Individuels	3454	12	3250	1800
Macro-lot 39	Individuels et collectifs – en partie social	16101	64	12000	7200
TOTAL	-	106 401	483	92705	56 565