

DEPARTEMENT DU GARD
COMMUNE DE SAINT-CHAPTES (30)
LOTISSEMENT « LE CLOS DES ARENES »

PERMIS D'AMENAGER

PA.10 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Maîtrise d'Ouvrage :

SAS TERRE DE PLACE
Les Centuries III
111 Place Pierre Duhem
34935 MONTPELLIER CEDEX 9



GGL Aménagement
Nôvéo 2
308, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. : 04 66 689 689



Terres du Soleil
Centre commercial
Route de Nîmes
30980 Saint-Dionisy
Tél. : 04 66 59 80 60

Equipe de maîtrise d'Oeuvre :



295 chemin de la grande Liquine - 34400 LUNEL
Tél : 04 48 06 02 76

www.hydrosol.fr
hydrosol.lr@hydrosol.fr

SARL au capital de 10 000 € - SIRET : 822 767 935 - APE : 7112 B - RCS Nîmes



Pascual Architecte – 8 Rue Deyron 30 000 Nîmes – atelier@pascualarchitecte.fr

SOMMAIRE

REGLEMENT	3
I – DISPOSITIONS GENERALES.....	3
PREAMBULE.....	3
PROCEDURE DE SUIVI ET DE COORDINATION AVEC L'ARCHITECTE EN CHARGE DU PROJET - DEPOT DE PERMIS DE CONSTRUIRE	3
I.1 – Champ d'application.....	4
I.2 – Portée du règlement.....	4
I.3 – Morcellement	4
II – OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol admises.....	4
ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol interdites	5
ARTICLE 3 : Accès et voiries	5
ARTICLE 4 : Equipements et réseaux	5
ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains.....	6
ARTICLE 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	6
ARTICLE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	7
ARTICLE 8 : Implantation des constructions sur une même propriété	8
ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions / Emprise imperméabilisables	8
ARTICLE 10 : Volumétrie et hauteur.....	8
ARTICLE 11 : Qualité Urbaine, Architecturale, Environnementale et Paysagère	9
ARTICLE 12 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis	11
ARTICLE 13 : Stationnement.....	13
ARTICLE 14 : Superficie de plancher.....	14
III – DISPOSITIONS DIVERSES	14
III.1 – Permis de construire.....	14
III.2 – Révision.....	14
III.3 – Servitudes diverses	14

REGLEMENT

I – DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire doit être obtenu préalablement à toute construction à l'intérieur de l'opération.

Le permis de construire devra faire apparaître le traitement des clôtures et des aménagements extérieurs à la construction, notamment les accès véhicules et piétons.

L'acquéreur du lot devra respecter le présent règlement afin que la composition de l'opération reste conforme au projet initial.

Le présent règlement pourra être complété par un cahier des charges qui gère les règles et servitudes de droit privé applicables dans l'opération.

Le présent règlement a pour objet de compléter les dispositions applicables à la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-CHAPTES afin de définir une qualité urbanistique, architecturale et paysagère spécifique à l'opération.

La zone 1AU correspond à un secteur encore libre de constructions où les futurs aménagements sont principalement dédiés à l'habitat. Ce secteur a une vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, notamment les services et équipements publics de santé et sociaux.

PROCEDURE DE SUIVI ET DE COORDINATION AVEC L'ARCHITECTE EN CHARGE DU PROJET - DEPOT DE PERMIS DE CONSTRUIRE

L'architecte coordinateur désigné par l'aménageur est chargé de coordonner les projets architecturaux et paysagers de l'ensemble de l'opération afin d'assurer une vision globale, esthétique et d'insertion de l'opération dans le quartier situé à proximité du centre village.

Il émettra un avis sur l'aspect architectural de chaque dossier de demande de permis de construire. Cet avis est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales et paysagères décrites dans le règlement de l'opération.

Il n'engage ni la responsabilité de l'architecte en chef sur le projet architectural, ni la recevabilité du dossier auprès des services instructeurs.

Il peut émettre un avis défavorable et imposer des modifications au projet pour obtenir la cohérence avec les prescriptions en vigueur au moment de la demande.

Les acquéreurs, constructeurs et tout délégataire s'engagent expressément à respecter les orientations et prescriptions, et à prendre en compte les demandes, propositions et suggestions que pourra, dans le cadre de sa mission de coordination, exprimer l'architecte coordonnateur.

L'avis favorable est une pièce obligatoire qui devra être jointe au dossier de demande de permis de construire initial.

Le dossier de demande de permis de construire doit être soumis à l'architecte coordonnateur et l'aménageur pour avis (et modifications éventuelles) avant d'être envoyé aux services administratifs compétents pour instruction. Il doit contenir toutes les pièces demandées par l'administration ainsi que le VISA émis par l'architecte coordinateur du projet.

I.1 – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'intérieur d'une opération située sur la commune de SAINT-CHAPTES (30) (département du GARD).

L'opération portera le nom : « **LE CLOS DES ARENES** ».

I.2 – Portée du règlement

Les règles énoncées ci-après explicitent les principes de composition globale de l'opération imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière de l'opération.

Il est indissociable du plan de composition de l'opération (pièce PA4 du dossier de Permis d'Aménager).

Les prescriptions particulières énoncées ci-après servent de cadre pour la mise au point des projets de construction. Elles permettent de garantir la cohérence architecturale sur l'ensemble de l'opération.

Chaque constructeur devra se soumettre aux règles d'urbanisme en vigueur et au présent règlement.

Le présent règlement 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 l'assiette foncière de l'opération.

I.3 – Morcellement

L'opération est composée de :

- 65 lots de terrains à bâtir destinés à de la maison individuelle.
- 1 Macro-lot destiné à recevoir 16 logements Locatifs Sociaux (LLS)
- Des espaces communs supportant les équipements communs de l'opération,
- Des emprises foncières destinées à être cédées à la commune de SAINT CHAPTES en périphérie de l'opération.

Nota : le terme « lot » désigne par la suite (sauf indication contraire) tout terrain à bâtir créé dans le cadre de l'opération.

II – OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol admises

Règles particulières	Les lots sont destinés à recevoir des habitations individuelles qui pourront être utilisées à usage mixte : habitation, professionnel. Seuls pourront être autorisés les locaux professionnels liés à une activité libérale. Sont également autorisés : - les piscines - les annexes dans la limite de 40m² de SDP, - les clôtures. Le macrolot pourra recevoir un programme de logements collectifs aidés. Nota : une annexe est à considérer comme une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, implantée sur la même unité foncière et qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale sans pour autant créer de logement supplémentaire. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel. Exemple d'annexe : garage, remise, pool-house, cuisine d'été, abris à poubelles, abris de jardin...
-----------------------------	---

	Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes. En outre, leur accès doit être protégé par un dispositif de sécurité adapté et conforme à la réglementation en vigueur. Enfin, il est précisé que la surface du bassin des piscines n'entre pas dans le calcul de l'emprise au sol des constructions, sous réserve que ce bassin ne soit pas couvert.
--	--

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Règles particulières	Sont interdites toutes formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article 1 ci-dessus.
-----------------------------	---

ARTICLE 3 : Accès et voiries

Règles particulières	Les lots seront desservis conformément au plan de composition, pièce PA4. Il reporte les emprises des accès non clos sur voirie. Des adaptations mineures pourront découler des travaux réellement réalisés (linéaire réel des bordures notamment). Ces accès ont vocation à servir d'emplacement de stationnement, type « parkings privatifs non clos » (PPNC par la suite) ouverts sur rue avec l'implantation du portail en retrait de 5m minimum de l'alignement. Tous les lots auront un accès direct sur les voies internes de l'opération sauf le macrolot qui sera desservi depuis la voie communale « Chemin de la Bergerie de Brueys ». L'implantation de l'accès du macrolot n°7 le long du « Chemin de la Bergerie de Brueys » est libre et sera figée dans le cadre de la demande de Permis de Construire déposée. Les accès aux lots devront se faire en tenant compte des équipements mis en place par le lotisseur (arbres, abris compteurs, lampadaires, places de parking, etc.). De plus, les accès doivent tenir compte et ne pas perturber le bon écoulement des eaux pluviales des voies adjacentes. Le revêtement des accès non clos sera en béton balayé sauf pour le macrolot pour lequel le traitement sera reporté dans la demande de Permis de Construire déposée.
-----------------------------	---

ARTICLE 4 : Equipements et réseaux

Règles particulières	<u>Divers</u> Toutes les constructions et installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par l'aménageur ou par le délégataire concerné, conformément au programme des travaux, aux plans annexés, et à tous les autres documents portés à connaissance des acquéreurs de lots. Tous les raccordements seront effectués par la mise en place de réseaux souterrains. <u>Réseau d'adduction d'eau potable :</u> - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes. - Toutes dispositions techniques devront être prises pour assurer la détection des fuites à l'intérieur de la propriété privée. <u>Réseau d'eaux usées :</u> Les rejets dans le réseau d'eaux usées sont autorisés uniquement pour les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. - Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau des eaux usées.
-----------------------------	--

	- Les eaux claires de piscines ou cuves ne doivent pas se déverser sur la voie publique dans l'opération. Réseau d'eaux pluviales : Les eaux de ruissellement découlant de l'imperméabilisation des lots devront être dirigées vers les ouvrages de rétention de l'opération ou vers la voie de l'opération. Les acquéreurs de lot devront respecter la transparence hydraulique. En complément, il est rappelé que les acquéreurs de lot peuvent stocker les eaux de ruissellement sur leur parcelle (citernes de stockage des EP ou bâches pour utiliser ces eaux comme arrosage). Electricité, téléphone, télédistribution et fibre optique : Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. - Les branchements aux différents réseaux doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle. - Chaque lot devra être raccordé au branchement électrique, au branchement télécommunications réalisés par le lotisseur ou les services concessionnaires (cas de branchements particuliers).
--	--

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

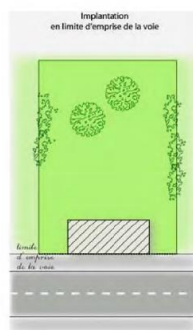
Règles particulières	La division parcellaire est établie suivant le plan de composition (pièce PA4 annexée à la présente demande de Permis d'Aménager), suivant l'article I.3 ci-dessus. Des adaptations mineures pourront être effectuées à l'issue du bornage définitif de chaque lot par le Géomètre-Expert de l'opération. La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus, n'apporte aucune conséquence vis-à-vis de la division parcellaire et du présent règlement. Toutefois, il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes. Le regroupement des lots en vue de l'édification d'une seule construction est autorisé sans qu'il y ait lieu de modifier le règlement ou de demander un modificatif à l'arrêté de Permis d'Aménager. La superficie de plancher sera alors la somme de la superficie de plancher de chaque lot. Les zones constructibles définies sur chaque lot subsistent mais les zones liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent pour permettre la réunion des deux zones constructibles initiales.
-----------------------------	--

ARTICLE 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

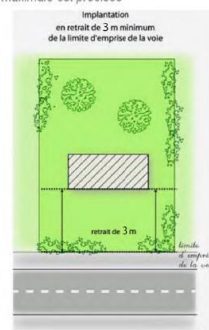
Règles particulières	Le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions (pièce PA4 annexée à la présente demande de Permis d'Aménager). De manière générale, il est conseillé d'implanter les constructions le plus au Nord du terrain pour préserver ainsi un jardin au Sud. Périmètre opération (rappel du PLU – Zone 1AU – Article 4.1) : Les constructions (y compris les annexes) sont implantées en retrait de 3 m minimum. 
-----------------------------	--

Voies ou emprises publiques internes :

Les implantations respecteront les zones d'implantations reportées au plan de composition, pièce PA4 (article R151.21 du code de l'urbanisme).
Les constructions (y compris les annexes) peuvent être implantées soit en limite soit en retrait de 3m.

Implantation à l'alignement

Implantation avec un recul dont la limite maximale est précisée



Concernant les portails, ils seront obligatoirement implantés en recul minimal de 5m00 par rapport à l'alignement sur Rue et 10m00 pour les lots 25-33-34-58.
Il en est de même pour les garages.

Les piscines pourront être implantées à une distance minimale de 1 mètre.

Cas particulier des équipements d'intérêt collectif et de service public :

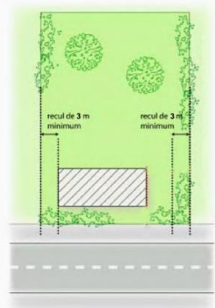
Les constructions d'équipements d'intérêts collectifs et les services publics peuvent déroger aux règles de hauteur et d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

ARTICLE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**Règles particulières**

Le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions (pièce PA4 annexée à la présente demande de Permis d'Aménager).
De manière générale, il est conseillé d'implanter les constructions le plus au Nord du terrain pour préserver ainsi un jardin au Sud.

Périmètre de l'opération (rappel du PLU – Zone 1AU – Article 4.1) :

Recul de 3m minimum par rapport à la limite séparative



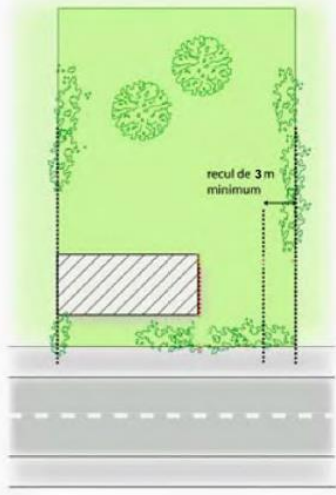
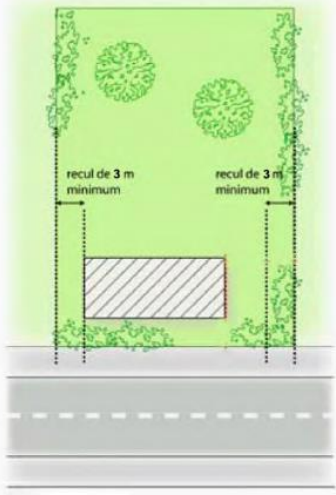
Les constructions (y compris les annexes) peuvent être implantées en respectant un retrait minimal de 3 m.

Cas particulier des piscines :

Les piscines doivent respecter un recul de 2 m minimum par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives.

Limites internes :

Les implantations respecteront les zones d'implantations reportées au plan de composition, pièce PA4 (article R151.21 du code de l'urbanisme).
Les constructions (y compris les annexes) peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait de 3m.

	Implantation sur une limite séparative  recul de 3 m minimum Recul de 3m minimum par rapport à la limite séparative  recul de 3 m minimum <u>Cas particulier des piscines :</u> Les piscines doivent être implantées en recul minimum de 1m00 par rapport aux limites séparatives. <u>Nota :</u> Il est rappelé que les différents affouillements et/ou ouvrages de fondations réalisés pour quelque construction (clôture, garage, annexe, piscine, habitation, etc...) sur un lot ne devront en aucun cas empiéter sur un lot et/ou espaces commun contiguë, sauf accords préalable du riverain. Le coffrage d'une semelle de fondation et son déport sont requis en cas d'implantation en limite de propriété et ce pour éviter tout conflit de voisinage ultérieur. <u>Cas particulier des équipements d'intérêt collectif et de service public :</u> Les constructions d'équipements d'intérêts collectifs et les services publics peuvent déroger aux règles de hauteur et d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.
--	--

ARTICLE 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Règles particulières	Non réglementée.
-----------------------------	------------------

ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions / Emprise imperméabilisables

Règles particulières	<u>Emprise au sol des constructions :</u> Non réglementé. <u>Définition et mesure de l'emprise imperméabilisable des constructions :</u> L'emprise imperméabilisée est limitée conformément à l'article 15 du présent règlement. Cette emprise est définie comme toute superficie aménagée ne permettant pas l'infiltration des eaux de ruissellement.
-----------------------------	--

ARTICLE 10 : Volumétrie et hauteur

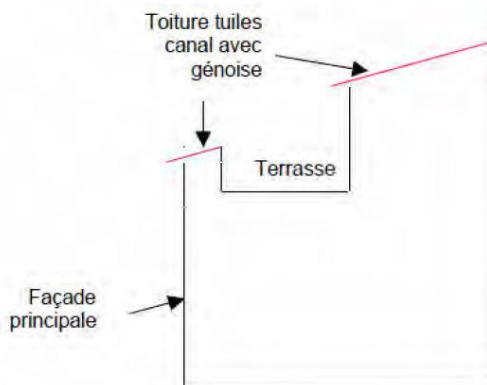
Règles particulières	La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat. La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 7,50 m mesurée à l'égout des toitures et le nombre maximum de niveaux correspond à du R+1. Les équipements d'intérêt collectif ou public, les logements locatifs sociaux, peuvent avoir une hauteur maximale de 10 m à l'égout des toitures et le nombre maximum de niveaux correspond à du R+2.
-----------------------------	--

	Les éléments techniques et fonctionnels (cheminées, machinerie d'ascenseur, antennes, etc.) ne sont pas concernés par cette règle. La hauteur des annexes ne peut excéder 4 mètres (la hauteur est mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction).
--	---

ARTICLE 11 : Qualité Urbaine, Architecturale, Environnementale et Paysagère

Règles particulières	<u>Principes généraux :</u> Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble. Toute construction proche d'un bâtiment d'intérêt doit assurer sa mise en valeur. Les annexes autorisées doivent également s'harmoniser avec les constructions principales. En ce sens, on recherchera préférentiellement un traitement homogène avec le bâtiment principal. Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. <u>Caractéristiques architecturales des façades et toitures :</u> Les constructions devront présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes environnantes. <u>Les façades :</u> Une attention particulière sera portée à la cohérence de la composition des façades : choix dans le dimensionnement des ouvertures, alignements entre les différents éléments, cohérence de traitements entre les différentes façades. Lorsqu'ils existent déjà, les câbles doivent être regroupés sous goulotte ou conduit et positionnés sous corniches, balcon filant ou à l'arrière des chéneaux et descentes. Tous éléments techniques comme les antennes paraboliques, les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation apparents, etc. seront harmonieusement et discrètement intégrés en façade. Ils seront obligatoirement installés sur une autre façade que celle qui jouxte le domaine public, lorsque la configuration du bâtiment le permet. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les enduits doivent avoir une granulométrie fine (enduit lisse). Ils pourront être talochés ou écrasés. Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, carreaux de faïence, faux pans de bois, les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...). <u>Les toitures</u> La pente des toitures doit être comprise entre 28% et 33%. Le sens du faîtage correspond à celui de la plus grande longueur du bâtiment. Les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent être exclusivement couvertes de tuiles rondes romanes ou assimilées. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique). Lors de réaménagement, l'aspect extérieur des toitures devra être conservé à l'identique sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les remplacements s'effectueront par des tuiles de type identique. Les vérandas pourront être différentes. L'emploi de matériaux tels que le zinc, le cuivre ou autres matériaux nobles est privilégié.
-----------------------------	---

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).
 Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme.
 Les terrasses tropéziennes peuvent être autorisées si elles ne modifient pas la pente de toiture initiale. Le parapet de sécurité en bordure de terrasse aura une hauteur minimale de 1 m.



Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles. Dans ce cadre, des pentes, sens de faîtage et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie.

Les toitures à 2, 3 ou 4 pentes sont autorisées.

Les couvertures en tuiles mécaniques plates dites « marseillaises » sont interdites.

Les toitures recouvertes de plaques ondulées visibles ou de matériaux goudronnés sont interdites.

Les plaques sous toitures sont autorisées, à condition qu'elles soient totalement recouvertes par le matériau de toiture autorisé et qu'elles soient invisibles depuis l'extérieur.

Les toitures-terrasses sont admises.

Les souches des cheminées seront intégrées au volume du bâti et traitées avec le même soin que la façade.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit type « Velux » correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture. La menuiserie plastique, PVC et autre matériau de ce type sont tolérés.

En égout de toiture, les génoises préfabriquées en fausses tuiles rondes sont interdites.

Dispositifs de protection d'énergies renouvelables :

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la toiture.

L'installation d'éoliennes en façade et au sol est interdite.

La géothermie est autorisée, sous réserve que les installations (types pompes à chaleur) fassent l'objet d'une intégration particulière limitant les impacts visuels et sonores.

La création de petites unités de valorisation de la biomasse (chaufferie bois, méthanisation) destinées à alimenter un ou plusieurs bâtiments via un réseau de chaleur est autorisée sous réserve de veiller à respecter la réglementation en vigueur spécifique à ces équipements (notamment en matière de fumées, de poussières, d'intégration paysagère) et de ne pas générer de nuisances anormales pour le voisinage proche.

	Eléments techniques : Les éléments techniques privés ou publics, de type local à déchet, coffret électrique, coffret de raccordement hydraulique, etc. doivent être construits de manière à s'insérer harmonieusement dans leur environnement. Les matériaux de constructions seront obligatoirement enduits avec la même couleur que la façade du bâtiment principal ou avec une couleur qui se marie harmonieusement avec celle-ci.
--	---

ARTICLE 12 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Règles particulières

Principes généraux :

Le PLU prévoit un minimum de 40% de la surface de l'unité foncière devant être maintenu libre et non imperméabilisé. Ces espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou leur végétalisation. Des compositions d'essences locales doivent être privilégiées. Les haies de thuyas, cyprès et lauriers sont interdites (car consommatrice d'eau et génératrice de volumes importants en déchetterie).

Les aires de stationnement doivent contribuer à la qualité paysagère des espaces notamment par la création et/ou le maintien de plantations d'accompagnement (les essences locales doivent être privilégiées).

Afin de respecter les 40% d'espaces libres sur le programme, le tableau récapitulatif en annexe du règlement, propose une ventilation pour répondre à minima à la règle de calcul ci-dessous :

	Superficie (m²)	Ratio
Opération LE CLOS DES ARENES	31595	100%
40% d'espaces libres et non imperméabilisés à réaliser	12638	40%
Dont 19% d'espaces libres sur les espaces communs	6020	19%
Dont 21% d'espaces libres réglementés sur les lots	7221	21%

Les clôtures :

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. De fait, les clôtures implantées dans le sens d'écoulement des eaux de ruissellement seront obligatoirement constituées par des dispositifs garantissant la transparence hydraulique (grille, grillage, etc.).

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel (en pierre locale).

Les matériaux de constructions seront obligatoirement enduits avec la même couleur que la façade du bâtiment principal ou avec une couleur qui se marie harmonieusement avec celle-ci.

Les clôtures implantées en limite de voie et le long des espaces publics seront constituées : d'un muret enduit de 0m20 surmonté d'un grillage à maille rigide de 1m80 de haut teinte grise anthracite (RAL 7016) doublé d'une haie végétale.

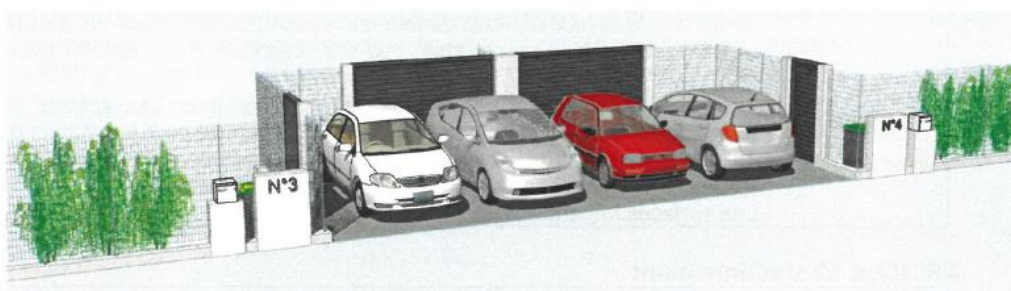
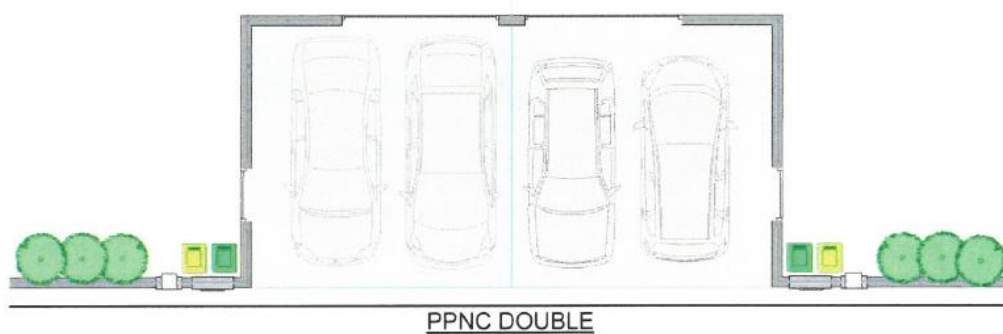
Dans un souci d'harmoniser l'espace urbain créé, pour les clôtures maçonnées en limite des espaces publics, l'enduit sera obligatoirement de la teinte « blanc cassé » Réf 001 WEBER ou similaire.

La finition sera talochée. Les enduits de type rustique à forte rugosité sont interdits.

L'usage de motif d'impression type « fausses pierres » est strictement interdit.

Les clôtures entre deux parkings privatifs non clos sont interdites.

Illustrations ci-dessous :



Les clôtures implantées en limite séparatives ont une hauteur maximale de 2 m. et sont constituées : d'un muret enduit de 0m20 surmonté d'un grillage à maille rigide de 1m80 de haut teinte grise anthracite (RAL 7016) doublé d'une haie végétale.

Les panneaux en béton préfabriqués sont interdits.

L'enduit de finition talochée sera de la teinte « blanc cassé » Réf 001 WEBER ou similaire, ou assorti à celui de la construction.

Dans tous les cas seront interdits les claustras, les canisses, les pare-vues, etc...

Les permis de construire devront comporter un descriptif précis des clôtures soumis à l'accord de l'architecte coordinateur.
--

ARTICLE 13 : Stationnement

Règles particulières	<u>Pour les véhicules motorisés :</u> Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet. Toute réhabilitation, rénovation ou nouvelle construction devra être accompagnée d'une place de stationnement intérieure ou d'une place de stationnement extérieure en retrait de la voie publique et sur la parcelle. <u>Constructions destinées à l'habitation (hors logements locatifs aidés):</u> • Au moins 2 places par logement implantés à l'alignement de la voie sous la forme de Parkings Privatifs Non Clos. <u>Constructions destinées aux bureaux :</u> • Il est exigé au minimum une place par 40 m² de SdP (surface de plancher). <u>Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :</u> • Au moins une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies. <u>Dimensionnement du stationnement :</u> • Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5,00 mètres par 2,50 mètres. • Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 mètre. • Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules. <u>Solutions alternatives :</u> Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation de stationnement définies ci-avant, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. <u>Logements locatifs aidés :</u> Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation. De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (articles L.151-34 et L.151-35 du code de l'urbanisme).
-----------------------------	---

	Pour les bicyclettes : Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux. La surface de stationnement des deux roues non motorisées sera déterminée à raison de : • 1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà. • 1 m² par tranche de 25 m² de SdP pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales. • 1 m² par tranche de 25 m² de surface de vente pour les commerces. • Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire.
--	---

ARTICLE 14 : Superficie de plancher

Règles particulières	Voir tableau en annexe du présent règlement Les superficies des lots sont indicatives sous réserve du bornage définitif des lots par le Géomètre-Expert de l'opération réalisé à l'issue des travaux d'aménagements.
-----------------------------	--

III – DISPOSITIONS DIVERSES

III.1 – Permis de construire

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire. Celui-ci ne peut être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du permis d'aménager approuvé (visa obligatoire de l'architecte conseil) et aux règles d'urbanisme.

Avant tout projet de construction sur un lot, le propriétaire, le mandataire, le constructeur, l'architecte, le maître d'œuvre (etc...) devra prendre connaissance de l'emplacement réel et de l'altimétrie réelle des branchements (la position et l'altimétrie des branchements figurés sur les plans du permis d'aménager ne sont qu'indicatifs, issus de la phase Avant-Projet Sommaire).

Ils détermineront sous leur entière responsabilité l'altimétrie des futurs pavillons.

Ils s'assureront aussi de contrôler et relever la topographie du terrain.

III.2 – Révision

Toute demande de révision de l'opération devra être présentée dans les formes prévues au Code de l'Urbanisme. Cette demande pourra être acceptée à condition qu'elle soit compatible avec le caractère de l'opération et les règles d'urbanisme en vigueur.

III.3 – Servitudes diverses

Dans le cas où une canalisation est établie dans un lot, la servitude d'aqueduc ou de tréfonds correspondante implique l'accès des services concessionnaires pour tout entretien ou réparation, sans indemnité pour le propriétaire du lot concerné.

L'aménageur peut placer sur les parties communes des installations d'intérêt commun (candélabres, bornes, poteaux ...).

Les acquéreurs des lots doivent se brancher aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité, de téléphone en utilisant exclusivement les branchements amorcés.