

PA10.

Maîtrise d'ouvrage / **COMMUNE DE PEYNIER**
9 Cours Albéric Laurent, 13790 Peynier

Opération / **COMMUNE DE PEYNIER /**
DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
lotissement «La Treille»

Date / **NOVEMBRE 2017**

Pièce /

PA10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Bureaux d'études /



SOMMAIRE

CHAPITRE 1.	GENERALITES.....	2
CHAPITRE 2.	OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT	2
CHAPITRE 3.	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	2
CHAPITRE 4.	MORCELLEMENT	2
CHAPITRE 5.	SERVITUDES	3
CHAPITRE 6.	REALISATION	3
CHAPITRE 7.	ARTICLES DU RÈGLEMENT	3
ANNEXE :	TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES.....	15
ANNEXE :	ESSENCES PRECONISEES POUR LES PLANTATIONS.....	16

CHAPITRE 1. GENERALITES

Le présent règlement s'applique au lotissement « LA TREILLE » dans le site du Vallat de Verdalaï sur la commune de PEYNIER (13).

Le site s'inscrit en zones 1AUt et partiellement en zone N, au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la Ville de PEYNIER approuvé le 21 Mars 2017. Son aménagement est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAP LA TREILLE – qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation d'une opération d'ensemble à l'échelle globale de la zone.

Les prescriptions applicables sur ce lotissement, à travers le présent règlement, sont établies dans le souci de garantir l'intégration des futures constructions, et de proposer une mixité de destinations, de formes urbaines et d'habitat permettant une couture paysagère, urbaine et architecturale entre le quartier et son contexte.

Il est précisé aux acquéreurs que des demandes d'autorisations (permis de construire...) devront être obtenues préalablement à toute construction à l'intérieur du lotissement.

CHAPITRE 2. OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT

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

Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte successif de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative.

CHAPITRE 3. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au lotissement « LA TREILLE » situé sur la commune de PEYNIER, sur la propriété définie au plan de composition PA4.

Le site se compose des parcelles ayant pour références cadastrales la section AV, numéros 6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/31/32/33/34/35/36/38/46/47/48/49/51/52/53/246/343/345/349/425/428. La superficie réelle totale du terrain est de 14ha 53a 93ca (145 393 m²).

Le bornage périmétrique de la propriété est en cours.

Le lotissement est situé au Nord-Ouest du centre de la commune de PEYNIER, et est desservi au Sud par le chemin de la Treille, qui donne sur la RD56C.

CHAPITRE 4. MORCELLEMENT

Le lotissement prend le nom de lotissement « LA TREILLE ».

Il est composé de 6 (six) lots numérotés de 1 à 6 (Voir Plan de Composition PA4).

La superficie indicative de chaque lot est donnée dans le tableau de répartition annexé au présent règlement.

Chaque lot devra constituer sa propre association syndicale libre.

Si les lots tels que définis au plan de composition PA4 viennent à être redécoupés ultérieurement, il est rappelé qu'une demande d'autorisation d'urbanisme sera nécessaire.

CHAPITRE 5. SERVITUDES

- L'ensemble des espaces verts communs du lotissement sont grevés d'une servitude de passage au profit de l'ensemble des lots.
- 6 places de stationnement visiteurs, aménagées au niveau de la raquette de retournement en extrémité de la voie publique interne du lotissement, pourront être utilisées par les lots n°3, 4 et 5.

CHAPITRE 6. REALISATION

La réalisation de la voie et l'aménagement des espaces verts du lotissement sont envisagés en une seule tranche de travaux.

CHAPITRE 7. ARTICLES DU RÈGLEMENT

Le présent règlement rappelle, précise et complète les dispositions du PLU en vigueur.

■ ARTICLE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations, utilisations ou aménagements du sol sont interdits, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

■ ARTICLE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- Dans le sous-secteur 1AUt les constructions à destinations d'habitat, d'artisanat, d'hôtellerie, de bureaux à condition de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Dans le zone 1AUt, au titre de l'article L151-15° du Code de l'Urbanisme, les opérations d'aménagement doivent consacrer 30 % de la surface de plancher dédiée à l'habitat à la production de logement locatif social.
- Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
 - que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
 - qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions du présent règlement ;
- Les aménagements paysagers et hydrauliques, à condition de respecter l'étude d'impact et le Dossier Loi sur l'Eau élaborés dans le cadre de cette opération d'ensemble.

Le lotissement propose une diversité fonctionnelle.

L'affectation des lots est détaillée ci-après :

- Le Lot n°1 : Activité (Bureau / services, Artisanat et Hôtellerie) ;
- Le Lot n°2 : Habitat (accession maîtrisée) sous la forme d'habitat petit collectif, intermédiaire, individuel groupé ;
- Le Lot n°3 : Habitat avec Bureau / services en rez de chaussée - logement social : sous la forme d'habitat petit collectif ;
- Le Lot n°4 : Equipement d'intérêt collectif / logement social, de type EPA – EHPAD.

- Le Lot n°5 : Résidence Sénior Sociale, sous la forme d'habitat petit collectif, intermédiaire, individuel groupé ;
- Le Lot n°6 : Habitat individuel (accession libre).

La Surface de Plancher totale du lotissement ne peut dépasser 52 200 m².

La Surface de Plancher attribuée à chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition annexé au présent règlement.

Pour le respect des 30% exigés au titre de la réalisation de logement social, les lots n°4 et n°5 sont destinés à recevoir 100 % de logement social. Au regard des surfaces de plancher ultérieures développées à l'intérieur des lots, le lot n°3 devra compenser la réalisation en matière de logement social, si le cumul des surfaces de plancher dédiée à l'habitat des programmes des lots n°4 et n°5 ne répond pas au respect des 30% exigés par rapport à la surface de plancher globale dédiée à l'habitat, à l'échelle du lotissement.

Le lotisseur, garant de la gestion de la constructibilité du lotissement, fournira aux acquéreurs les surfaces de plancher à respecter.

■ **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Accessibilité et desserte du lotissement :

Le lotissement « LA TREILLE » comportera un accès principal depuis le chemin de la Treille.

Les terrains seront desservis par la voie interne publique du lotissement, qui répond à l'importance et à la destination de l'ensemble des lots créés.

La voie interne du lotissement est composée (Voir PA5 et PA8) :

- d'un cheminement piéton de largeur 1.50 mètre ;
- d'une voie circulaire de largeur de 6.50 m en impasse ;
- d'une aire de retournement dimensionnée pour les véhicules de secours au droit des lots 2, 3, 4 et 5 ;
- d'une bande plantée d'une largeur de 1.00 m, en interface entre le cheminement piéton et la chaussée ;
- d'une noue paysagère d'une largeur de 2.00 m.

La voie interne du lotissement constitue un axe structurant qui irriguera :

- l'ensemble des lots ;
- les cheminements doux, d'une largeur minimale de 1.50 m ;
- la promenade / piste d'entretien, d'une largeur de 4.00 m, prévue le long du Verdalaï, qui se raccorde au chemin de la Corneirelle.

Accès des lots :

Chaque lot comportera un seul accès à la voie interne du lotissement aux emplacements définis au plan de composition PA4.

Concernant le lot n°6, étant traversé par un ruisseau, suivant la solution retenue pour permettre son franchissement et sa préservation, un accès potentiel, dédié à la partie constructible située à l'Est du lot, pourra être envisagé depuis le chemin de la Corneirelle.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, livraisons de chantier, approvisionnement, etc. ...

Suivant la composition ultérieure du lot et les besoins inhérents aux opérations, la desserte interne privée devra se raccorder à la voie publique du lotissement conformément au plan de composition PA4, en respectant également les dimensions établies.

Possibilité ultérieure de raccordement au chemin de la Corneirelle :

Lors de l'aménagement ultérieur des lots n°4 et/ou n°5, une liaison piétonne et carrossable pourra être créée entre la voie publique du lotissement et le chemin de la Corneirelle, à l'Ouest, permettant ainsi un accès pompier. Les configurations du raccordement (dimension, sécurité, visibilité...) sur le chemin de la Corneirelle seront définies suivant consultation des services compétents.

■ ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur. Les réseaux devront être souterrains.

Tous les lots seront raccordés :

- aux réseaux d'Electricité et de Télécommunication en attente, créés à cet effet en limite de chaque lot (Voir PA8 – Programme des Travaux et Plan des réseaux secs). Les réseaux internes aux lots devront être souterrains. Un poste transformateur est prévu pour l'ensemble de l'alimentation du lotissement.
- au réseau d'alimentation en Eau Potable en attente créé à cet effet en limite de chaque lot (Voir PA8 – Programme des Travaux et Plan des réseaux humides).
- au réseau d'assainissement des Eaux Usées en attente créé à cet effet en limite de chaque lot (Voir PA8 – Programme des Travaux et PA8b – Plan des réseaux humides)
- au réseau de collecte et de rétention des Eaux pluviales, sous conditions :

Concernant l'assainissement des eaux pluviales, le site fait l'objet d'une demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Au titre de l'étude réalisée, la gestion des eaux pluviales se veut globale et organisée de la manière suivante :

- Les eaux pluviales générées par les voiries et emprises publiques du lotissement seront collectées et dirigées vers les noues, réseau collectifs et bassins de rétention prévus à cet effet ;
- Les eaux pluviales générées à l'intérieur des lots, excepté pour les lots n°1 et n°6, devront être collectées et dirigées vers le réseau collectif et bassins de rétention prévus à cet effet, suivant une superficie d'espaces imperméabilisés maximale.

TABLEAU RECAPITULANT LE POURCENTAGE MAXIMAL D'IMPERMEABILISATION POUR LA PRISE EN COMPTE DE LA GESTION DES EAUX PLUVIALES/RETENTION AU SEIN DU RESEAU COLLECTIF DU LOTISSEMENT PAR LOT :

Lot n°	Surface terrain m ²	Gestion des eaux pluviales	Limite d'imperméabilisation prise en compte pour le raccordement au réseau collectif
1	40 616.00	à la parcelle	0%
2	11 003.00	Publique	75%
3	2 400.00	Publique	75%
4	12 000.00	Publique	75%
5	10 408.00	Publique	75%
6	24 427.00	à la parcelle	0%

Les eaux pluviales de ruissellement des toitures et de l'ensemble des espaces imperméabilisés (terrasses, cheminements non perméables, stationnement...) devront être collectées, dirigées et raccordées au réseau collectif vers les bassins de rétention, par les dispositifs nécessaires et adéquats (gouttières, drain...).

- **La conception, la réalisation et la gestion des ouvrages de rétention 1 et 6 seront à la charge des aménageurs des lots 1 et 6.** A noter que dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau, que le lotisseur mettra à disposition des futurs acquéreurs, l'imperméabilisation du lot n°1 ne pourra excéder 75 %, et celle du lot n°6, 63%. L'étude hydraulique nécessaire à la conception des réseaux et des bassins de rétention s'appuiera sur les éléments du Dossier Loi sur l'Eau (capacités, volumes, débit de fuite...), et un porter à connaissance du Dossier Loi sur l'Eau devra être élaboré et remis à la DDT (Direction Départementale des Territoires).

Les eaux pluviales de ruissellement des toitures et de l'ensemble des espaces imperméabilisés (terrasses, cheminements non perméables, stationnement...) devront être collectées, dirigées et raccordées au réseau qui sera créé sur le lot (vers le ou les bassins de rétention), par les dispositifs nécessaires et adéquats (gouttières, drain...).

Pour le lot n°6, si des subdivisions internes viennent à être créées, la surface imperméabilisée ne devra pas dépasser 50% de la superficie du lot, la superficie de pleine terre à préserver est donc de 50% de la superficie du lot. Il conviendra à l'aménageur/acquéreur du lot n°6, de prévoir un réseau permettant le raccordement de chaque futur lot interne.

Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Ordures ménagères et tri sélectif

La gestion des ordures ménagères et tri sélectif sera à prendre en compte sur chaque lot en fonction de la destination et de l'importance des volumes de déchets à collecter. L'aménagement d'une aire ou d'un local sera à la charge de l'acquéreur du lot. Il conviendra de les aménager à l'alignement de la voie de desserte interne du lotissement, pour faciliter le ramassage par les services.

Leur implantation, leurs caractéristiques fonctionnelles (capacités/capacités), techniques (équipements intérieurs), et leur traitement (aire, local ouvert ou fermé...) devront être fixés en concertation avec les services de gestion des déchets de la commune de Peynier.

■ **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La superficie indicative de chacun des lots du lotissement est fournie dans le tableau en annexe du présent règlement.

La superficie réelle définitive sera définie après bornage des lots et fera l'objet d'une attestation jointe à chacun des actes de vente.

Si les lots tels que définis au plan de composition PA4 viennent à être redécoupés ultérieurement, il est rappelé qu'une demande d'autorisation d'urbanisme sera nécessaire.

■ **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES**

■ **6.1 Les voies publiques**

Les bâtiments doivent respecter un recul :

- de 10 m par rapport à l'axe de la RD56C ;
- de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées dans les zones d'implantations définies sur le plan de composition PA4 respectant les dispositions indiquées.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées, en considération de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet :

- pour les constructions ayant une nécessité de proximité avec la voie interne du lotissement (local Ordures Ménagères) n'excédant pas une hauteur de 2 m et une longueur ne dépassant pas 7.00 m, l'implantation à l'alignement est autorisée.
- pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, l'implantation à l'alignement ou en retrait minimal de 1.00 m est autorisée ;

Les règles de recul fixées ici ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

■ **6.2 Les voies internes privées des lots**

L'implantation des constructions par rapport aux futures voies internes des lots n'est pas règlementée, toutefois, il conviendra de tendre vers une composition urbaine et un confort d'usage et de vie qualitatifs.

■ **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVE**

- Par rapport aux limites séparatives périphériques du lotissement et des lots : Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur ($D=H/2$) sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Les constructions devront être édifiées dans les zones d'implantations définies sur le plan de composition PA4.

Les règles de recul fixées ici ne s'appliquent pas :

- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.
- A l'intérieur des lots, à l'exception du lot n°1, dans le cadre des futures opérations et d'un potentiel redécoupage interne des lots définis au plan de composition PA4, des implantations différentes sont autorisées :
 - la construction en mitoyenneté sera autorisée pour les constructions à destination d'habitat individuel jumelé et groupé, y compris pour les constructions destinées à recevoir du stationnement (garages...) ;
 - un recul moins important pourra être autorisé en considération de la composition urbaine, architecturale et paysagère d'ensemble, et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intimité des futurs logements (vis-à-vis...). Pour les lots n°2 et 4, les reculs devront être dimensionnés de manière à préserver des percées visuelles et respirations paysagères transversales depuis le cœur de lot vers le vallon du Verdalai.
- A l'intérieur du lot n°1, la distance entre un bâtiment et les limites séparatives futures internes ne pourra être inférieure à 4 m, permettant de préserver des percées visuelles transversales entre la RD et le vallon de Verdalai.

Les règles de recul fixées ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux pergolas et treilles en continuité des constructions et dans le cas d'accompagnement des aires de stationnement pour favoriser l'insertion urbaine et paysagère ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- les balcons en saillies dans la limite de 80 cm ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5 m minimum.

■ **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN**

Les bâtiments non contigus doivent respecter une distance entre eux au moins égale à 4 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

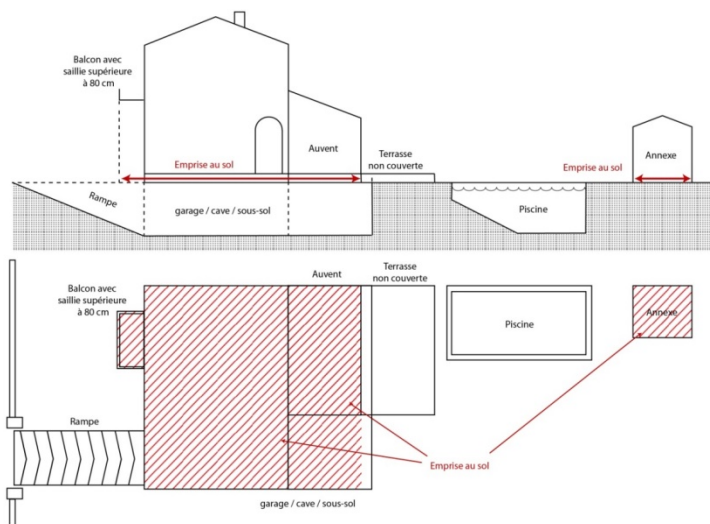
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction de l'autre bâtiment.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol et des terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm avant travaux, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux : balcons en saillies limités à 80 cm, pergolas ajourée, débords de toitures limités à 40 cm et marquises.

Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, garage, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couverte...

Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage...), rampe d'accès bétonnée, marquise, débord de toitures limités à 40 cm, balcons en saillies limités à 80 cm...



L'emprise au sol n'est pas réglementée. Il est recommandé d'avoir recours à des matériaux perméables.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

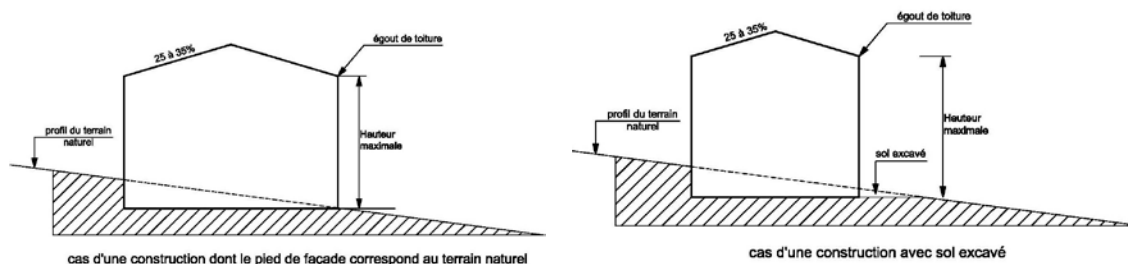
Modalité de calcul de la hauteur

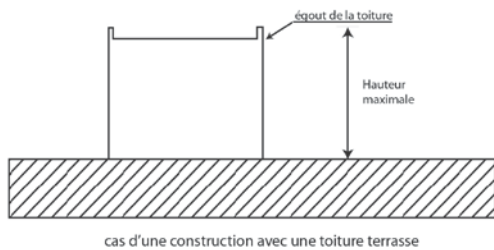
La **hauteur maximale** des constructions est mesurée :

- du point le plus bas de toutes les façades, établi par rapport au niveau du sol naturel ou au niveau du sol excavé dans le cas de déblais,
- jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère en cas d'absence d'égout;

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

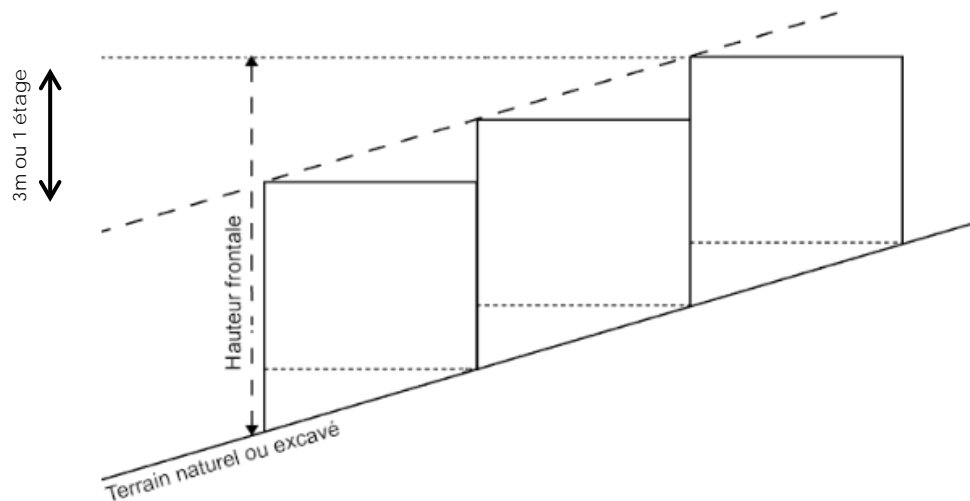
- les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques...) et les rampes d'accès dans la limite de 2 m de hauteur ;
- les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux.





La **hauteur frontale** correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée du sol existant après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit, elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins.

La **hauteur frontale** des constructions ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée majorée de 3m ou d'un étage.



Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé. Toutes les demandes d'autorisation de permis de construire devront comporter un plan altimétrique détaillé rattaché à un système référentiel altimétrique normé (NGF-IGN69), indiquant la cote d'implantation du premier plancher et l'altimétrie de tous les égouts des toitures.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des excavations ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs.

La hauteur maximale dans le cas d'une toiture-terrasse peut être majorée de 1 m par rapport à la règle édictée afin de prendre en compte les impératifs techniques d'isolation ou de végétalisation de la toiture.

La hauteur maximale autorisée entre l'égout du toit et l'acrotère sur une toiture-terrasse est limitée à 20 cm.

Hauteur maximale autorisée dans le lotissement

La hauteur maximale des constructions et le nombre de niveau maximal sont définis par lot :

- Lot n°1 : R+2 – 10 m
- Lot n°2 : R+2 – 10 m
- Lot n°3 : R+2 – 10 m
- Lot n°4 : R+2 – 10 m
- Lot n°5 : R+2 – 10 m
- Lot n°6 : R+1.

■ **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Pour les constructions à usage d'habitation

- L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits. Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits. Les enduits des façades doivent respecter les teintes Beige à Ocre. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.
- Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...
- Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.
- Les antennes paraboliques doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.
- Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.
- Les façades végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions à usage d'activités

Il est recommandé l'usage d'au moins deux types de parement. Les façades des bâtiments seront de teintes identiques ou assorties avec un maximum de 2 teintes différentes. Des touches de couleurs sur les bardages et autres accessoires architecturaux pourront être autorisées.

Les relevés et souches devront être dans le même matériau que le bâtiment principal.

Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées : une mixité proposant l'association des deux types de toitures pourra être proposée sous réserve d'une composition architecturale d'ensemble qualitative.

Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, et cohérentes avec la volumétrie proposée. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent

pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture ;
- Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Pour les bâtiments à usage d'activités : Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction ou d'un masquage en particulier par la mise en place de paires-vues.

Afin de tendre vers une homogénéité d'ensemble, l'écriture d'un vocabulaire commun doit être recherchée à l'échelle du lotissement, n'excluant pas la recherche d'un langage architectural spécifique qui pourra être proposé par lot, au regard de sa destination et de sa situation dans le paysage du lotissement et de son contexte, sous réserve d'une composition globale de qualité.

Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composée :

- Sur la voie publique interne du lotissement, d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille ou grillage, de même teinte). Le mur bahut doit obligatoirement être enduit (même teinte pour l'ensemble des lots – n°203 Cendre Beige clair WEBER ou équivalent), un revêtement par un parement pierre pourra être envisagé ponctuellement pour marquer ou mettre en valeur certains espaces.
- Sur les limites séparatives ainsi qu'à l'intérieur des lots, d'un grillage (matériaux opaques interdits).

Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive dès lorsqu'elles n'affectent pas la visibilité des conducteurs.

Sont proscrits les panneaux et tout élément de pare-vue en matière synthétique. Ne sont autorisés que les brises vues en matière naturelle (haies, bambou...).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale. Les portails présenteront des formes, dessin simples et épurées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

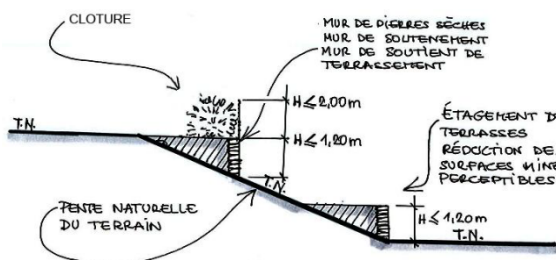
Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

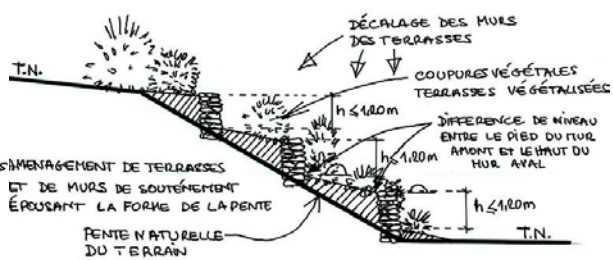
Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres devront être intégrés qualitativement aux clôtures ou aux constructions.

Cas d'un mur de soutènement

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur. L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction ;
- à toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis ;
- à tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Les places en enfilade ou dites commandées, sont autorisées à condition d'être communes à un même logement.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement à créer :

- Pour l'habitat : 1 place pour 40 m² de Surface de Plancher.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

- Pour le bureau : 1 place pour 30 m² de Surface de Plancher
- Pour l'artisanat : 1 place par 70m² de Surface de Plancher et 1 place par 50m² de Surface de Plancher supplémentaire
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Le nombre de places dédiées au P.M.R. sera conforme aux règles d'affectation prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation en fonction de la nature des opérations.

Six places de stationnement visiteurs sont prévues et aménagées par le lotisseur au niveau de la raquette de retournement de la voie de desserte du lotissement à l'usage des lots n°3, 4 et 5.

De manière générale, suivant la destination, le stationnement sera à intégrer au bâti (sous-sol, garage, pergola/treille...) ou aménagé et accompagné de dispositifs favorisant son intégration (pergola/treille). Pour le stationnement en surface, il sera favorisé un regroupement des emplacements, organisé en plusieurs espaces de manière à limiter un linéaire trop important le long des futures voiries internes des lots.

Stationnement deux-roues :

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements à hauteur d'une place par logement.
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre en recherchant une intégration paysagère.

■ **ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre de taille équivalente à l'âge adulte.

Les essences préconisées pour les plantations figurent en annexe du présent règlement.

Le lotisseur prend à sa charge la réalisation et l'entretien des espaces verts :

- d'accompagnement de la voie de desserte du lotissement ;
- compris entre les lots n°5 et n°6 ;
- du vallon de Verdalaï.

A l'intérieur des lots :

- Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).
- Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci.

Dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau, la superficie d'espaces verts de pleine terre devra constituer au minimum :

- Pour le lot n°1, 25% de la superficie du lot ;
- Pour le lot n°2, 25% de la superficie du lot ;
- Pour le lot n°3, 25% de la superficie du lot ;
- Pour le lot n°4, 25% de la superficie du lot ;
- Pour le lot n°5, 25% de la superficie du lot ;
- Pour le lot n°5, 37% de la superficie du lot.

Aire de stationnement:

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être envisagé

■ **ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE**

La Surface de Plancher maximale globale du lotissement ne peut dépasser 52 200 m².

La Surface de Plancher attribuée à chaque lot est indiquée dans le tableau en annexe du présent règlement.

Fait à PEYNIER, le 20 Novembre 2017

Le lotisseur, représenté par

ANNEXE : TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

Lot n°	Programme / Destination	Superficie Lot (m ²)	Surface de Plancher maximale (m ²)
1	Activités (Bureau – services, Hôtellerie et Artisanat)	40 616.00	25 000.00
2	Habitat (accession maîtrisée)	11 003.00	4 000.00
3	Habitat avec Bureau - services en rez de chaussée / logement social	2 400.00	1 500.00
4	Equipement d'intérêt collectif / logement social, de type EPA – EHPAD	12 000.00	12 000.00
5	Résidence sénior sociale	10 408.00	3 200.00
6	Habitat individuel (accession libre)	24 427.00	6 500.00
		100 854.00	52 200.00

30% de la Surface de Plancher dédiée à l'habitat devra être destiné à la réalisation de logements sociaux.

La superficie avant bornage des lots est indicative. Cette superficie pourra faire l'objet de variations en plus ou en moins dans la limite de 5 % de la superficie indiquée dans le tableau ci-dessus. Les superficies définitives des lots seront calculées après bornage de chaque lot sur le terrain conformément au plan après bornage des lots. Les superficies des lots, figurant au plan individuel après bornage, seront garanties fixes et définitives.

ANNEXE : ESSENCES PRECONISEES POUR LES PLANTATIONS

En accompagnement des bassins

Arbres en cépées



Arbre de Judée
Cercis siliquastrum



Amandier
Prunus amygdalus



Chêne vert
Quercus ilex



Laurier noble
Laurus nobilis



Orme champêtre
Ulmus minor



Charme-houblon
Ostrya carpinifolia



Érable champêtre
Acer campestre

Plantes macrophytes (bassins)



Plantain d'eau
Alisma plantago-aquatica



Iris des marais
Iris pseudacorus



Renoncule pelté
Ranunculus peltatus



Massette à larges f.
Typha latifolia

En accompagnement des voiries / Espaces résiduels

Arbres



Arbre de Judée
Cercis siliquastrum



Amandier
Prunus amygdalus



Chêne vert
Quercus ilex



Laurier noble
Laurus nobilis



Érable de Montpellier
Acer monspessulanum



Olivier de Prc
Olea europea



Érable de Montpel
Acer monspessulanum

Strate couvre-sol



Ciste rose
Cistus x skanbergii



Dorycnie hirsute
Dorycnium hirsutum
'Fréjorgues'



Germandrée d'Ackerman
Teucrium ackermanii



Thym serpolet
Thymus serpyllum

Strate basse



Gaura
Gaura lindheimeri 'alba'



Tulbaghie violette
Tulbaghia violacea



Agapanthe
Agapanthus africanus



Cistus sp



Immortelle d'Italie
Helichrysum italicum



Euphorbe sp



Valeriane
Centranthus ruber

Aménagement paysager des lots

Arbres



Charme-houblon
Ostrya carpinifolia



Frêne à fleurs
Fraxinus ornus



Érables champêtre
Acer campestre



Aulne glutineux
Alnus glutinosa



Aulne de Corse
Alnus cordata



Olivier de Prc
Olea europea



Érable de Montpellier
Acer monspessulanum



Arbre de Judée
Cercis siliquastrum



Amandier
Prunus amygdalus



Chêne vert
Quercus ilex



Laurier noble
Laurus nobilis



Érable de Montpellier
Acer monspessulanum

Arbres et arbustes



Abelia
Abelia x grandiflora



Arbre à perruque
Cotinus coggygria



Alaterne
Rahmnus alaternus



Cornouiller mâle
Cornus mas



Cornouiller blanc
Cornus alba



Laurier tin
Viburnum tinus



Troène du Japon
Ligustrum japonicum



Phillyrea sp



Oranger du Mexique
Choisya ternata



Arbre au poivre
Vitex agnus-castus



Troène de Chine
Ligustrum sinense



Viorne mancienne
Viburnum lantana



Germandrée arbustive
Teucrium fruticans



Myrsine africana
Myrsine africana



Olearia virgata
Olearia Virgata



Photinia
photinia x fraseri 'red robin' nana



Argousier
Hippophae rhamnoides



Chalef
Elaeagnus X Ebbengei



Dodonée visqueuse
Dodonea Viscosa Purpurea



Euphorbe sp



Valeriane
Centranthus ruber



Gaura
Gaura lindheimeri 'alba'



Tulbaghie violette
Tulbaghia violacea



Agapanthe
Agapanthus africanus



Cistus sp



Immortelle d'Italie
Helichrysum italicum