

COMMUNE DE GHISONACCIA
LIEU-DIT "NIELLUCCIO"
PARCELLES SECTION C N°157-2327P-2328P-2331P

**PROJET D'AMENAGEMENT D'UNE ZONE
D'ACTIVITE
(35 LOTS MAXIMUM)**

**P.A.10 PROJET DE REGLEMENT DU
LOTISSEMENT**

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1-1 : Champ d'application :	4
Article 1-2 : Désignation de la propriété lotie:.....	4
Article 1-3 : Utilisation du lotissement:	5
Article 1-4 : Modifications:	5
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS PRIVATIFS.....	8
□ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	8
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	8
Article 2 : Occupations des sols soumises à condition particulières	8
□ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	9
Article 3 : Accès et Voirie :	9
1/ Voirie commune.....	9
2/ Accès aux lots privés	9
Article 4 : Conditions de desserte des lots par les réseaux collectifs d'eau, d'électricité et d'assainissement.....	10
1/ Eau potable	10
2/ Assainissement	10
3/ Electricité et télécommunications	11
4/ collecte des déchets ménager et assimilés	11
Article 5 : Caractéristiques des terrains :	11
1/ Réunion de lots.....	11
2/ Subdivision de lots.....	11
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces communs	12
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	12
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	13
Article 9 : Emprise au sol des constructions.....	13
Article 10 : Hauteur maximale des constructions	13
Article 11 : Aspect extérieur des constructions :	13
1/ Règles générales.....	13
2/ Dispositions supplémentaires applicables liées à la levée de la servitude d'Entrée de ville	14
3/ Signalétique.....	14
Article 12 : Stationnement des véhicules	15
1/ Généralités	15
2/ Stationnement des véhicules automobiles	16
3/ Stationnement des 2 roues.....	16
Article 13: Espaces Libres et plantations	17
1/ Dispositions Générales.....	17
2/ Aires de stationnement :	18
3/ Les Espaces Verts Protégés existants ou à réaliser au titre de l'article L.123- 1-5 III 2	18

4/ Dispositions supplémentaires applicables liée à la levée de la servitude d'entrée de ville	18
Article 14: Possibilités maximales d'occupation du sol.....	19

**Les superficies indiquées et côtes périmétriques ne seront
définitives qu'après bornage des lots**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1-1 : Champ d'application :

Le présent règlement fixe les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur du lotissement ci-après identifié, tel que son périmètre en sera défini par l'Arrêté d'autorisation pris par l'autorité administrative et les documents graphiques approuvés du dossier d'autorisation. Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de GHISONACCIA, et contenues dans le Plan Local d'Urbanisme de la Commune. Il est opposable à quiconque détient, à quelques titres que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé dans tous actes de succession, de vente et de location d'un lot par voie de reproduction intégrale. Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Article 1-2 : Désignation de la propriété lotie:

Le projet consiste en l'aménagement d'un lotissement de **superficie totale 79293m²** sur une partie de l'assiette foncière constituée des parcelles cadastrées commune de GHISONACCIA, Section C n°157-2327-2328-2331.

Cette assiette foncière est la propriété du lotisseur, M.PETRONI Evangeliste.

Article 1-3 : Utilisation du lotissement:

Espaces communs :

- Une voirie de desserte générale le long de la limite Sud du projet : **S = 3949m²**
- Une voirie de desserte interne : **S = 7960m²**
- Espace vert : **S = 8913m²**

Espaces privatifs :

- Lots privatifs à bâtir : **S = 58471m²**
 - ➔ Maximum de lots autorisés sur le lotissement : **35**
 - ➔ Nombre de lots prévus par l'aménageur : **28**

SUPERFICIE TOTALE ARPENTEE DU LOTISSEMENT : 79293m²

➔ Les superficies indiquées ne seront définitives qu'après bornage contradictoire du périmètre d'emprise du lotissement, bornages individuels des lots et plan de recollement après travaux de viabilisation.

Servitudes à créer :

a/ Servitude de passage et de réseaux pour le désenclavement du reliquat hors lotissement à créer sur l'emprise de la voirie de desserte implantée le long de la limite Sud du projet d'aménagement

- Fond servant : C157p**- C 2331p**-C 2333p**-C3273p** (emprise de la voirie de desserte Sud du lotissement)
- Fond dominant : C 2331p** -C 2333p**-C3273p** (lot hors lotissement)

La définition géométrique de ces servitudes ne sera définitive qu'après recollement des travaux de viabilisation.

** les numéros de parcelles des fonds dominants et servants devront être mis à jour après publication au service de la publicité foncière du Document Modificatif du Parcellaire Cadastral généré au moment de la vente des lots du lotissement.

Article 1-4 : Modifications:

Toute modification de tout ou partie du présent règlement ou d'une pièce annexée à l'arrêté d'autorisation d'aménager ne pourra intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles L442-10 et L442-11 du Code de l'Urbanisme.

- *ART. L 442-10 : Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des*

charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible

- *ART. L 442-11 : Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme*
- *ART. L 442-9 : Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.*

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement,

cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.

- *ART. R 442-21 : Les subdivisions de lots provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager sont assimilées aux modifications de lotissements prévues aux articles L. 442-10 et L. 442-11 sauf :*

a) Lorsqu'elles consistent à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu ;

b) Lorsque ces subdivisions interviennent dans la limite du nombre maximum de lots autorisés, et résultent d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'un permis valant division ou d'une division réalisée en application du a de l'article R. 442-1 dès lors que le lotisseur atteste de son accord sur cette opération par la délivrance d'une attestation.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS PRIVATIFS

• NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le présent lotissement comprend 28 lots, numérotés de 1 à 28 destinés à la construction de bâtiments à usage d'activités industrielles, commerciales, artisanales. Toutefois des affectations différentes des lots pourront-être envisagées pour l'usage des lots si celles-ci correspondent aux critères énoncés dans les articles 1 et 2 ci-après.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc.) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs et les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs d'attractions ;
- toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre ou ne pas mettre en œuvre les objectifs de verdissement dans les périmètres d'Espace Vert Protégé tels que figurant sur les plans de zonage dans les conditions prévues à l'article 6 des Dispositions Générales du présent règlement du PLU
- les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 2
- les constructions à usage de commerce autres que celles associées à une activité professionnelle préalablement présente dans la zone (commerces de réparation, commerces de gros, commerces spécialisés, show-room).

Article 2 : Occupations des sols soumises à condition particulières

- Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques, secteurs de sensibilité géotechnique, autres risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des Dispositions Générales du règlement du PLU de la Commune. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.
- Les constructions à usage d'habitat à condition que celles-ci soient nécessaires au fonctionnement de l'activité (gardiennage, surveillance...) et situées à l'intérieur des locaux d'activités.

• **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article 3 : Accès et Voirie :

1/ Voirie commune

La voirie de desserte du lotissement comprend :

- Une voirie dite de desserte générale implantée le long de la limite Sud du lotissement
- Une voirie dite de desserte interne

L'ensemble revêt le caractère de voirie privée. Sa gestion est à la charge des colotis formés en association syndicale, jusqu'à une éventuelle rétrocession à la commune.

La voirie de desserte générale Sud supportera une servitude de passage et tréfond permettant le desserte du reliquat hors lotissement des parcelles C 2331 et C 2333. Les colotis ne pourront en aucun cas s'opposer à l'utilisation de cette voirie et des équipements qui y sont implantés pour le désenclavement et la viabilisation de ce reliquat.

2/ Accès aux lots privés

Les ouvertures pour accès aux lots privés sont obligatoirement constituées sur les voiries du lotissement.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Plusieurs accès par lot sont autorisés.

Tout accès direct sur la RT 10 est interdit.

Les accès devront être figurés au permis de construire, en faisant figurer les différents éléments de leur composition, ou devront faire l'objet d'un dépôt de déclaration préalable.

Article 4 : Conditions de desserte des lots par les réseaux collectifs d'eau, d'électricité et d'assainissement

1/ Eau potable

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux d'adduction d'eau potable du lotissement.

A partir des coffrets installés par le lotisseur, le raccordement de la construction sera obligatoirement réalisé en souterrain par l'acquéreur.

2/ Assainissement

a. Eaux usées :

Toute construction nouvelle devra obligatoirement se brancher sur le réseau collectif d'assainissement du lotissement.

Avant tout projet de construction les propriétaires et architectes devront vérifier que l'altimétrie de ces constructions permet une bonne évacuation.

Cas particuliers : Eaux usées industrielles :

Conformément aux dispositions de l'article L35-8 du code de santé publique, le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement.

Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un pré-traitement approprié.

b. Eaux pluviales :

Généralités :

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Le réseau d'assainissement des eaux de ruissellement mis en place par le lotisseur est destiné à l'assainissement des eaux de ruissellement générées par l'imperméabilisation de la voirie et des lots privés.

Il est conforme aux prescriptions données par le Bureau D'Etude Technique missionné pour établir le Dossier de Loi sur l'eau annexé à la demande de permis d'aménager.

Assainissement des lots privés

Les lots privés ont la possibilité de se raccorder au réseau collectif.

Il leur est toutefois conseillé de gérer les eaux pluviales sur la parcelle (avec la possibilité éventuelle de surverse en cas de trop plein).

En effet, la mise en place de dispositifs individuels d'assainissement permettant le libre écoulement des eaux de pluies et la mise en œuvre d'ouvrage de collecte individuels (citerne, puisard d'infiltration, bassins de rétention paysager, etc.) permettent d'éviter la concentration des écoulements et de constituer une ressource qui peut servir au fonctionnement de la parcelle (arrosage, nettoyage etc.)

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le dispositif d'assainissement individuel des eaux de pluies ou dans un réservoir de collecte dédié. En aucun cas leur écoulement pourra être laissé libre sur les façades ou les espaces publics.

3/ Electricité et télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques se feront obligatoirement en souterrain sur les réseaux collectifs du lotissement.

4/ collecte des déchets ménager et assimilés

La collecte des déchets est collective. Les points de collectes aménagés par le lotisseur seront positionnés après avis de la communauté de commune.

Article 5 : Caractéristiques des terrains :

1/ Réunion de lots

Si une même personne, physique ou morale, fait l'acquisition de plusieurs lots contigus sur le lotissement, alors les lots concernés sont constitutifs d'une unité foncière.

Les limites séparatives entre plusieurs lots contigus d'une même unité foncière ne sont pas considérées comme limites séparatives au sens de l'article 7 du présent règlement. Dans ce cas, les bâtiments peuvent être implantés à cheval sur lesdites limites.

2/ Subdivision de lots

Les subdivisions de lots sont autorisées dans les conditions prévues à l'article R 442-21 du code de l'urbanisme, étant ici précisé que le nombre maximum de lots prévus sur le lotissement est de 35.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces communs

Le recul d'une construction par rapport aux voies et espaces communs est mesuré perpendiculairement, de tout point du nu de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

Les bâtiments et les extrémités des épandages des systèmes d'assainissement doivent respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau

Implantation des bâtiments le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :

- le long de la RT 10 : les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 23.50m à l'axe de la RT et s'implanter à l'alignement afin de créer un véritable front bâti d'entrée de ville. En tout état de cause les bâtiments doivent s'implanter au-delà des Espaces Paysagers des bords des voies.
- le long des autres voies : les bâtiments doivent privilégier, le cas échéant, l'alignement par rapport aux autres bâtiments implantés et respecter dans tous les cas un recul minimum de 5m de l'alignement desdites voies.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point du nu de la façade au point le plus proche de la limite concernée.

A l'intérieur du lotissement, les limites entre lots privatifs doivent être considérées comme des limites séparatives.

Il en va de même pour la limite créée en cas de subdivision de lot dans les conditions prévues à l'article 5 du présent règlement.

L'article 5 du présent règlement précise également les conditions d'annulation des règles de prospect du PLU en cas de réunion de lots contiguës.

L'implantation des constructions par rapport aux limites périmétriques du lotissement est régie par l'article 6 du présent règlement.

Tout bâtiment de plus de 3 mètres de hauteur doit être implanté à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, l'implantation d'un bâtiment de plus de 3 mètres de hauteur sur une limite séparative latérale de propriété est admis :

- si un bâtiment de plus de 3 mètres de hauteur est déjà implanté sur la même limite séparative ;
- si deux bâtiments contigus de plus de 3 mètres de hauteur s'édifient simultanément.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet

Article 9 : Emprise au sol des constructions

La limitation de l'emprise au sol n'est pas appliquée aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)

L'emprise au sol des bâtiments et constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Calcul de la hauteur : La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

10.2 : la hauteur maximale des bâtiments est fixée :
- 12 mètres à l'égout de toiture.

10.3. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage

10.4. Les hauteurs fixées au 10.2 peuvent être dépassées pour :
- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci ;
- Les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.5. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres dont 1 mètre pour le mur-bahut.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions :

1/ Règles générales

Les reconstructions ou les réparations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être accolées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

2/ Dispositions supplémentaires applicables liées à la levée de la servitude d'Entrée de ville

Les projets participeront par leur architecture et le choix des matériaux à la mise en œuvre d'une approche bioclimatique : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Les toitures terrasses seront préférentiellement végétalisées et/ou dans tous les cas traités avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Les couleurs et matériaux employés pour le traitement des façades devront être en harmonie avec les dominantes du site. Il sera à ce titre privilégié les teintes neutres avec une dominante de matières naturelles en excluant notamment les menuiseries blanches au bénéfice de teintes plus sombres (anthracite, gris soutenu,... qui s'insèrent plus facilement dans le paysage). Il sera également privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignons aveugles y sont interdits.

Les aires de stationnement ainsi que les surfaces de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte.

Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

3/ Signalétique

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leur activité sur la zone, toute publicité sur le terrain est interdite.

Les enseignes seront obligatoirement apposées sur un mur de façade et non en déport du bâtiment ; elles sont interdites sur les toitures ou les terrasses. Le nombre d'enseignes est limité à une par établissement.

La hauteur maximale de l'enseigne positionnée sur la façade d'un bâtiment est fixée à deux mètres de hauteur et 40 % de longueur de façade sur laquelle est appliquée l'enseigne.



Afin de permettre la bonne lisibilité des entreprises, il est également possible de mettre en place une signalétique avancée sur rue, en entrée de parcelle. Pour cela, il convient de privilégier une signalétique de type totem (2,5 X plus haute que large) et de l'intégrer au projet d'aménagement paysager. Cette signalétique de type totem ne devra toutefois pas dépasser une hauteur de 3 mètres.



Le positionnement et la taille des enseignes devront figurer sur la demande du permis de construire.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1/ Généralités

- Le nombre d'aire de stationnements exigé dépend de la destination des constructions.
- la construction de bâtiments de toute nature entraîne l'obligation de réaliser des installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à construire ; ces installations pourront être réalisées sur le terrain ou dans son environnement ;
- le nombre d'aire de stationnement exigée est arrondi au nombre entier le plus proche ;
- dans le cas d'augmentation de la SDP d'un bâtiment existant, les aires de stationnement ne sont exigés que pour la SDP supplémentaire ;

- le nombre d'aire de stationnement existant ne peut pas être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies ;
- les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager défini à l'art. 13
- Concernant le stationnement des 2 roues :
 - o Une place est équivalente à 1,5m² au minimum (1m x 1,50m).
 - o L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

- En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2/ Stationnement des véhicules automobiles

Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

1. Hébergement hôtelier	1 place / 2 chambres
2. Bureaux	1 place / 50m ² de SDP
3. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place/200m ² de SDP
4. 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 ; - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

3/ Stationnement des 2 roues

Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

1. Hébergement hôtelier	1 place / 4 chambres
2. Bureaux	1 place / 50m ² de SDP
3. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place/100m ² de SDP
4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places 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.

Article 13: Espaces Libres et plantations

1/ Dispositions Générales

Les espaces verts correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Un espace vert est une surface accessible seulement aux piétons, en terre naturelle ou rapportée, pouvant comporter des allées et présentant une composition de jardins avec pelouses, fleurs, buissons, légumes, arbres.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration

Les parties de dalles des parkings enterrés ou équipements enterrés et semi-enterrés ne supportant pas de construction sont traitées comme des espaces verts devant recevoir une hauteur de terre végétale d'au moins 60 cm. L'épaisseur de la couche de terre végétale sera portée à 90 cm au moins si des arbres de basse tige doivent être plantés.

Les cuves à mazout ou de gaz liquéfiés devront être soit enterrées soit masquées latéralement sur tout leur pourtour par un écran de verdure.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés.

Les unités foncières doivent être traitées en Espaces Verts pour une superficie minimale de 15% dans l'ensemble du lotissement.

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain, afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 50 m² d'espaces verts. Les espèces locales méditerranéennes peu consommatrices en eau doivent être privilégiées

2/ Aires de stationnement :

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 5 emplacements.

3/ Les Espaces Verts Protégés existants ou à réaliser au titre de l'article L.123-1-5 III 2

Ceux figurant sur les documents graphiques doivent être préservés selon les modalités fixées à l'article 6 des Dispositions Générales du règlement du PLU. Le respect d'un périmètre suffisant autour des arbres concernés doit être garanti pour assurer leur pérennité et leur développement.

4/ Dispositions supplémentaires applicables liée à la levée de la servitude d'entrée de ville

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur

pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 50 m² d'espaces verts.

Les espèces locales méditerranéennes peu consommatrices en eau doivent être privilégiées. Les plantations le long de la RT 10 privilégieront des arbres de haute tige d'essences locales à grand développement (type olivier, chênes lièges, lentisques, micocouliers...).

Dans les zones de rétention ou de gestion des eaux pluviales, des plantes locales ayant des capacités épuratoires de polluants et adaptées aux milieux humides seront favorisées. Les espèces invasives et la concentration d'espèces allergisantes sont interdites.

En dehors des ouvrages et infrastructures diverses liés à l'aménagement de la zone, les arbres et arbustes existants dans la bande de recul déterminée dans l'orientation d'Aménagement et de Programmation seront obligatoirement conservés. Les marges de recul des constructions identifiées aux documents graphiques doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif renforcé intégrant diverses strates de végétation. Les plantations d'alignement côté Est de la RT10 privilégieront des arbres de haute tige d'essences locales à grand développement (type micocoulier). Dans les zones de rétention ou de gestion des eaux pluviales, des plantes locales ayant des capacités épuratoires de polluants et adaptées aux milieux humides seront favorisées. Les espèces invasives et la concentration d'espèces allergisantes sont interdites.

La réglementation des occupations et utilisations du sol dans les Espaces Paysagers des Bords de Voie est édictée à l'article 6 des Dispositions Générales du Règlement d'urbanisme.

Article 14: Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface de plancher maximale prévue sur le lotissement est de 37185m²

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot.