

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE

COMMUNE DE MALLEMORT

Pièces complémentaires
reçues le

18 MAR. 2024

Le pré des Mésanges

PERMIS D'AMENAGER

PIECE PA.10a

REGLEMENT DU LOTISSEMENT



SOMMAIRE

TITRE I : PREAMBULE

- ARTICLE 1 – OBJET DU REGLEMENT
- ARTICLE 2 – OPPOSABILITE DU REGLEMENT
- ARTICLE 3 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL
- ARTICLE 4 – MORCELLEMENT

TITRE II - REGLES D'URBANISME DU LOTISSEMENT

- ARTICLE 1 — CARACTERE GENERAL DU LOTISSEMENT
- ARTICLE 2 — ACCES ET VOIRIE
- ARTICLE 3 — DESSERTE PAR LES RESEAUX
- ARTICLE 4 — SURFACE ET FORME DES TERRAINS
- ARTICLE 5 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ARTICLE 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ARTICLE 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- ARTICLE 8 — EMPRISE AU SOL
- ARTICLE 9 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE 10 — ASPECT EXTERIEUR
- ARTICLE 11 — STATIONNEMENT DES VEHICULES
- ARTICLE 12 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
- ARTICLE 13 — SURFACE DES LOTS ET SURFACE DE PLANCHER

Pièces complémentaires
reçues le

18 MAR. 2024



REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Pièces complémentaires
reçues le

18 MAR. 2024

TITRE I : PREAMBULE

ARTICLE 1 - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général, tel qu'il est figuré au plan réglementaire (PA10b), imposées dans le lotissement dénommé " Le Pré des Mésanges".

Les règlements graphiques et écrits du présent projet sont définis en application de l'article 151-21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 – OPPOSABILITE DU REGLEMENT

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

Il doit y être fait référence dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes et locations successives.

ARTICLE 3 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement est situé sur la commune de Mallemort, quartier LA CONFRERIE section D, cadastré de la façon suivante :

D.494 - D.498 - D.607 - D.803 - D.805 - D.807 - D.992 - D.993 - D.994 - D.995 - D.996 -
D.997 - D.998 - D.999 - D.1000 - D.1001 - D.1002 - D.1003p

L'assiette totale du lotissement est de 6 821 m². Arpentée

La désignation cadastrale de chacune des parcelles composant le lotissement résultera de la division de l'unité foncière, objet de la présente demande de permis d'aménager qui sera établie par un Géomètre Expert, après approbation du lotissement.

ARTICLE 4 - MORCELLEMENT

Le lotissement est dénommé " Le pré des Mésanges".

La division parcellaire, à l'intérieur de la surface réservée aux terrains destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et à usage de logements locatifs sociaux, est effectuée conformément aux documents graphiques annexés à l'arrêté de permis d'aménager.

La superficie de chaque lot est mentionnée à titre indicatif dans le tableau de répartition ci-joint. La superficie exacte des lots sera établie par le géomètre-expert, de l'opération après le bornage définitif.

La dénomination, l'emplacement, de chacun des lots destinés à l'appropriation divise, figurent dans le plan de règlement graphique (pièce PA10b) annexé à l'arrêté de lotir et dont une copie, certifiée conforme par le lotisseur, sera déposée au rang des minutes d'un notaire et publiée au bureau des hypothèques, après que l'autorisation du permis d'aménager aura été délivrée.

u l'arrêté du

17 JUIN 2024



TITRE II : REGLES D'URBANISME DU LOTISSEMENT

Pièces complémentaires
reçues le

18 MAR. 2024

ARTICLE 1 – CARACTERE GENERAL DU LOTISSEMENT

Le lotissement est exclusivement réservé à des constructions à usage d'habitation.

Les constructions doivent impérativement respecter les limites d'implantation et de hauteur définies au plan réglementaire (PA10b) et dans le présent règlement.

Le lot 11 destiné à recevoir du logement social sera constitué de 10 logements.

ARTICLE 2 – ACCES ET VOIRIE

L'accès au lotissement « Le pré des Mésanges », se fait par une voie dénommée « Allée Marcel Réquiston » puis par une voie interne se terminant par une aire de retournement.

L'accès aux lots se fait par les parkings privatifs non clos pré-aménagés par le lotisseur.

ARTICLE 3 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions seront raccordées aux réseaux EU, EP, AEP, TELECOM et ENEDIS, par des canalisations souterraines.

Tous les lots de 1 à 10 ont un branchement pour raccorder leurs propres eaux de pluie.

Pour le macro-lot.11, l'acquéreur du lot devra réaliser un bassin de rétention et d'infiltration dans sa parcelle, les eaux de surfaces ne doivent pas être rejetées ni sur la voirie interne du lotissement, ni sur l'allée Marcel Réquiston. Pour les superficies nouvellement imperméabilisées supérieur à 150 m², la capacité de la rétention doit être mise en place selon les normes suivantes :

- De 150 m² à 1000m² de surface nouvellement imperméabilisée la rétention est basée sur un ratio de 50L/m² imperméabilisé.
- Supérieur à 1000m² de surface nouvellement imperméabilisée la rétention est basée sur un ratio de 100L/m² imperméabilisé.

Les bassins de rétention et d'infiltration pourront être enterrés.

ARTICLE 4 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Le terrain objet de la demande de permis d'aménager à une superficie de 6 831 m²

Les 10 lots auront des superficies comprises entre 318 et 417 m.

Le lot 11, destiné à recevoir du logement social aura une superficie de 1559 m².

18 MAR. 2024

ARTICLE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter dans les zones d'implantations prévues sur le plan de règlement graphique PA10b.

Les garages doivent être implantés de manière à permettre le stationnement des véhicules en dehors de la voie de desserte.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter dans les zones d'implantations prévues sur le plan de règlement graphique PA10b.

En cas d'implantation en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, la construction doit s'implanter à 2 mètres minimum de cette ou ces limites. Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine qui peuvent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.



ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 40% de la superficie du lotissement, soit un total de :

$$6\,821\text{ m}^2 \times 40\% = 2\,728\text{ m}^2$$

La répartition par lot de cette emprise au sol est reportée dans le tableau des superficies à l'article 13.

ARTICLE 9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7m à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3m à l'égout et 5m au faitage.

18 MAR. 2024

ARTICLE 10 – ASPECT EXTERIEUR

10.1 - Dispositions générales :

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

10.2 - Adaptation au terrain :

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées par ce règlement.

10.3 - Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche ou de l'architecture anachronique ou étrangère à la région.

10.4 - Disposition particulières :

a. Façades :

Matériaux et couleurs des façades :

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Les façades sont en principe enduites sauf éléments exceptionnels permettant les pierres à vue. La couleur des façades devra être conforme au nuancier joint en annexe.

Les couleurs vives de type blancs ou autres sont à proscrire.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions annexes doivent, dans la mesure du possible, être enduites ou traitées de la même manière que la construction principale à laquelle elles se rapportent.

Façades et pignons :

Les enduits lisses ou frottés sont préconisés, sauf cas particulier lié au caractère contemporain du bâtiment. Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité assimilé à celui d'une façade.

Les climatiseurs et paraboles visibles depuis l'espace public sont interdits.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques par des dispositifs adaptés.

b. Ouvertures :

La couleur des volets doit respecter le nuancier joint en annexe.

c. Toitures :

Matériaux :

Les couvertures des toitures de type traditionnel seront en tuiles canal également appelées tuiles rondes de couleur claire.

Formes :

Les toitures seront de type traditionnel (toit en saillie et génoise, ou corniche en pierre de taille).

Les faîtages seront parallèles à ceux des constructions avoisinantes.

Les tuiles de rives ne doivent pas être séparées de la génoise par une surépaisseur maçonnée. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée. Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures (tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, etc.)

Les pentes seront comprises entre 25% et 35 %.

L'égout du toit sera constitué d'une génoise à 1 rang minimum, ou d'une corniche en pierre de taille ou en béton pour les nouveaux bâtiments de facture contemporaine. Feront exception les petits bâtiments à simple rez-de-chaussée (type abri de jardin, garage).

Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (capteurs solaires thermiques et panneaux photovoltaïques) sont autorisés, sous réserve :

- D'une intégration au plan de toiture en harmonie avec l'architecture et le paysage environnant,
- D'éviter la multiplicité des dimensions des implantations
- De ne pas excéder la surface correspondant aux besoins de la consommation domestique définis à l'article R111-23 du code de l'urbanisme et de son décret d'application.

Les plaques supports de tuiles (PST) visibles en toiture sont interdites.

Les toitures-terrasses sont admises sous réserve :

- De ne pas être visibles depuis l'espace public,
- Que leur surface n'excède pas le quart de la superficie de la toiture,

Les toitures végétalisées prises en application de l'article R111-23 du code de l'urbanisme seront admises.

Les lucarnes doivent respecter l'architecture locale (ex : œil de bœuf). Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti et doit respecter une hiérarchie entre les percements de la façade et ceux en combles. L'écriture des percements en combles et leur importance doivent être moindres que ceux des façades du bâtiment.

Les couvertures de vérandas devront d'intégrer de manière harmonieuse avec l'architecture du bâtiment. Les skydômes sont interdits.

L'installation de parabole en toiture visible depuis l'espace public est interdite.

Pièces complémentaires
reçues le

18 MAR. 2024

Vu l'arrêté du

17 JUN 2024





d. Clôtures :

L'aspect de chacune des clôtures édifiées revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant notamment la multiplicité des matériaux,
- En privilégiant les formes simples,
- En tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Toute utilisation de matériau susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite (ex : haies artificielles, palissades, toiles brises-vues, canisses...).

La hauteur des clôtures sera de 1.80 mètre maximum.

• PAR RAPPORT A LA VOIRIE INTERNE DU LOTISSEMENT

Le long de la voie interne du lotissement, les clôtures doivent être implantées sur la bande de 1 m conformément au plan règlementaire. Cette bande est un fossé provisoire, créé par l'aménageur, pour protéger les coffrets le temps de la construction des maisons individuelles. Il doit être comblé, par chaque propriétaire d'un lot, par la clôture et la haie avant la fin de l'achèvement de chaque maison individuelle.

Elles doivent être constituées :

- 1- De clôtures grillagées sur plots, doublées d'une haie végétale. Les essences seront locales, de type méditerranéen et non allergènes.
- 2- En fond des PPNC, il peut être admis :
 - Soit un muret, enduit sur les deux faces de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, et surmontés d'éléments ajourés avec éventuellement un poteau pour la pose d'un portail.
 - Soit d'un grillage avec éventuellement un poteau pour la pose d'un portail.

• PAR RAPPORT A L'ALLEE MARCEL REQUISTON

Pour les lots 1 à 5, et 11, les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, grillage...) et double d'une haie vive.
- Soit d'un alignement opaque de haies vives constituées de plantations d'essence locales diversifiées.

18 MAR. 2024

- Soit d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.
- En plus du choix de la clôture susmentionnée, pour les lots 8 à 11, à minimum 2.00m de la limite nord, une haie d'arbres à haute tige doit être plantée.

D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique. Cela pourra prendre la forme par exemple : d'ouvertures de 10cm x 10cm, ou d'ouvertures circulaires de diamètre 100 mm, régulièrement disposées tous les 10 m le long de la clôture.

- Equipements et aménagements divers :

Tout équipement en saillie sur l'espace public est interdit.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents, qu'ils soient visibles ou non de l'espace public. Seuls les gouttières et chenaux peuvent être visibles de l'espace public. Ils seront alors de type ou d'aspect zinc ou cuivre.

Les boîtiers, coffrets, armoires etc. doivent être intégré à l'intérieur de la haie vive de clôture. Les citernes de combustibles ou autres (pompes de relevage, pompes à chaleur ...) doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Vu l'arrêté du

17 JUIN 2024



ARTICLE 11 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour LES LOTS DE 1 à 10, le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est de 3 par logement créé.

Ces places correspondent aux 2 places de parkings privatifs non clos, dont une, visiteur, et tel que représenté par le plan PA10b, plus une couverte ou non couverte à l'intérieur du lot qui sera réalisée lors de la construction.

En aucun cas les places privées non closes ne pourront être modifiées, ni clôturées. Les portails et clôtures doivent être édifiés après ces places de stationnements non couvertes et non closes.

ARTICLE 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement seront plantés, traités et aménagés. Les espaces non imperméabilisés (traités et plantés) ou éco aménageables doivent représenter au moins 30% de la superficie du terrain du lotissement.

Les nouvelles plantations devront être diversifiées avec des essences locales, de type méditerranéen et non allergènes. Les plantations existantes doivent être de préférence maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes diversifiées et d'essence locale.

Soit au total : $6821 \text{ m}^2 \times 30 \% = 2\,046 \text{ m}^2$ d'Espaces Verts et libres

Avec les 846 m² d'espaces non imperméabilisés en parties communes, il reste 1200 m² à répartir dans les 11 lots au prorata de la superficie des lots, soit environ 23% (voir répartition dans le tableau article 13).

Les plantations existantes doivent être de préférence maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes diversifiées et d'essence locale.

ARTICLE 13 – SURFACE DES LOTS ET SURFACE DE PLANCHER

Pièces complémentaires
reçues le

18 MAR. 2024

La surface plancher est limitée à celle indiquée dans le tableau suivant.

Tableau des superficies:

- Parties privatives :

N° DES LOTS	SUPERFICIE Environ	Emprise au sol répartie	Surface de Plancher maximale	Superficie d'Espaces Verts	Logements
1	350 m ²	150 m ²	240 m ²	81 m ²	1
2	321 m ²	150 m ²	240 m ²	75 m ²	1
3	364 m ²	150 m ²	240 m ²	85 m ²	1
4	417 m ²	150 m ²	240 m ²	97 m ²	1
5	411 m ²	150 m ²	240 m ²	96 m ²	1
6	403 m ²	150 m ²	240 m ²	94 m ²	1
7	322 m ²	150 m ²	240 m ²	75 m ²	1
8	366 m ²	150 m ²	240 m ²	85 m ²	1
9	318 m ²	150 m ²	240 m ²	74 m ²	1
10	324 m ²	150 m ²	240 m ²	75 m ²	1
Macro-Lot.11	1 559 m ²	1 228 m ²	1 900 m ²	363 m ²	10
Total parties privatives	5 155 m²	2 728 m²	4 300 m²	1 200 m²	20

Vu l'arrêté du

17 JUIN 2024



Pièces complémentaires
reçues le

18 MAR. 2024

Parties communes :

<u>Surfaces imperméabilisées</u>	
Voirie immédiate	572 m ²
Voirie future	175 m ²
Trottoir - Parking - OM	67 m ²
Transfo	6 m ²
Total surfaces imperméabilisées :	820 m²
<u>Surfaces non imperméabilisées</u>	
Cheminements piétons	463 m ²
Espaces verts	270 m ²
Noues	113 m ²
Total surfaces Non imperméabilisées :	846 m²
TOTAL PARTIES COMMUNES	1 666 m²
Total lotissement	6 821 m²

Important : La superficie des lots mentionnée ci-dessus n'est pas contractuelle. Elle sera exprimée d'une façon définitive et contractuelle sur le plan et le certificat de bornage individuel de chaque lot.

Fait à MANOSQUE, le 29/02/2024



PJ : SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DES ENTREES DE LOT

NUANCIER DES COULEURS DE MALLEMORT



PROJET DE LOTISSEMENT

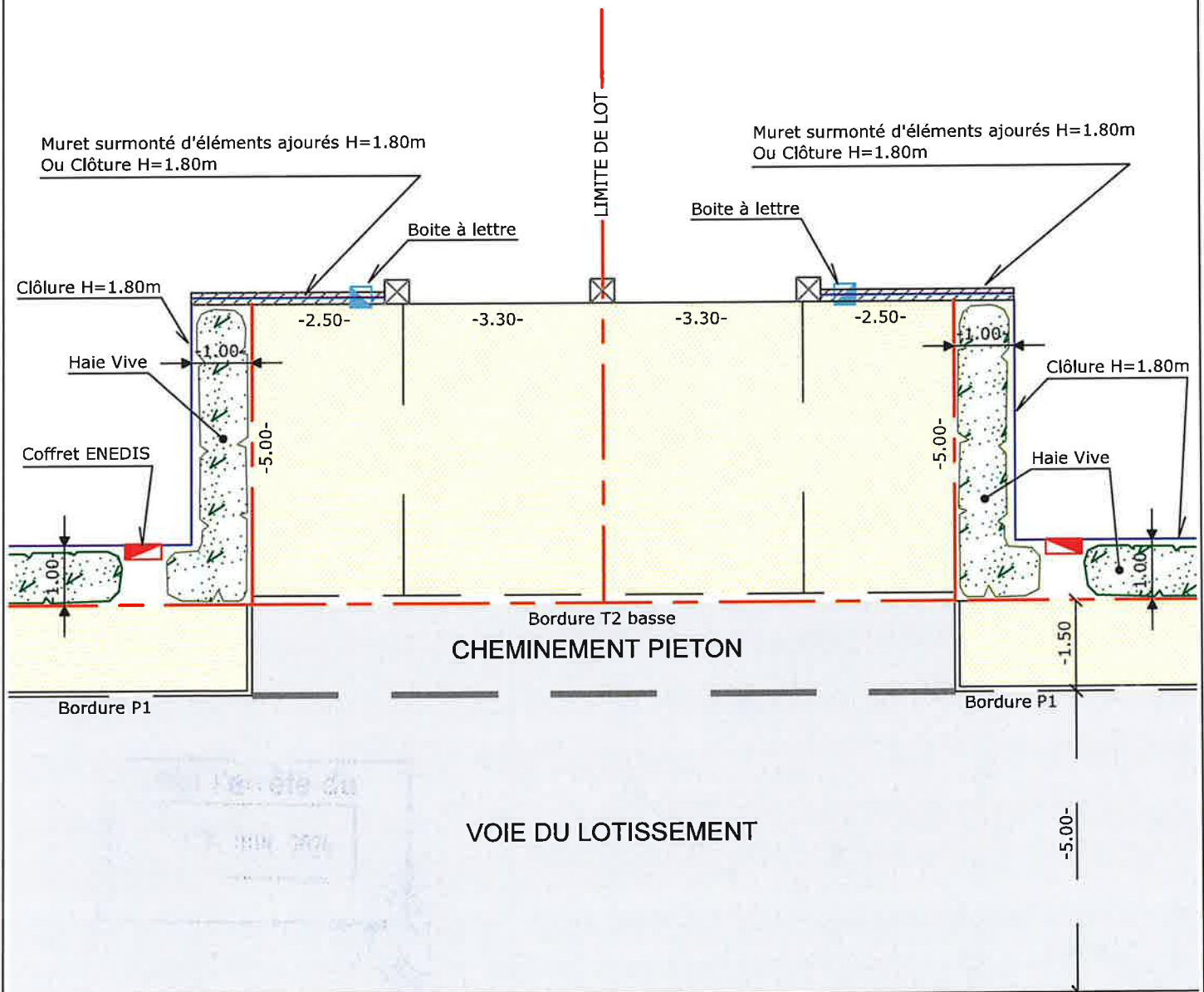
"Le pré des Mésanges"

10 LOTS + 1 MACRO-LOT de 10 LLS

Vu l'arrêté du
17 JUN 2024



SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT
DES ENTREES DE LOT



ECHELLE : 1/100
le : 29/01/2024
REF : 23-137-S7

Architecte
CAD DURAND Architecture

81-83 rue Monté Cristo
13004 MARSEILLE
Tél : 04-91-85-42-65
Mail : cad.durand@wanadoo.fr

Maître d'Oeuvre
CABINET BEAUMET-FRAISSE
De la S.E.L.A.R.L. Robert JACQUOT et Nicolas SOLÈRE
GÉOMÈTRES-EXPERTS FONCIER
Membres de l'Ordre des Géomètres-Experts
Inscrits sous le n° 2015C200009

AGENCE DE MANOSQUE
Parc d'Activité l'Agona - Bât E.6
Chemin de Champs de Premiers
04100 MANOSQUE
Tél : 04 92 72 14 59
GÉOMÈTRE-EXPERT

Maître d'Ouvrage

CITIC
GROUPE ARBEY
Société CITIC groupe Arbey
115, rue Nicolas LEDOUX
HEMIRIS bâtiment B
13290 AIX-EN-PROVENCE
Tél.: 04.42.39.44.19



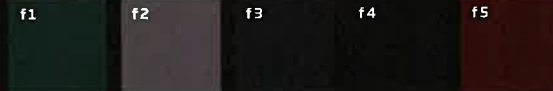
les couleurs de Mallemort

La modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment doit, en règle générale, faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie pour être autorisée avant toute exécution.

L'architecte-conseil du CAUE¹³ et l'architecte des bâtiments de France sont là pour vous conseiller.



Nuancier ferronneries



Nuancier volets et menuiseries d'extérieur



Nuancier enduit



Nuancier portes d'entrée

