



# FRICHE URBAINE 'CARCAIXENT'



  
QUAIEMONDE  
ARCHITECTES  
Groupe Diego, RD 6113  
30 230 Noyalargues  
T. 04 66 94 65 02  
Smart 477 960 596 06015  
APE 711E  
RCS N°RES 477 960 596  
www.quaiemonde.fr

## PA10 — REGLEMENT



## SOMMAIRE

<b>GENERALITES</b> .....	4
<b>Dispositions générales</b> .....	4
Champ d'application.....	4
Références Cadastres.....	4
<b>Objet du règlement</b> .....	4
<b>Morcellement</b> .....	5
<b>Coordination architecturale</b> .....	6
<b>REGLEMENT DU LOTISSEMENT</b> .....	7
<b>Caractère de la zone</b> .....	7
<b>Article UA 1 — Occupations et utilisations des sols interdits</b> .....	7
<b>Article UA 2 — Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières</b> .....	7
<b>Article UA 3 — Accès et voiries</b> .....	7
<b>Article UA 4 — Desserte par les réseaux</b> .....	7
1-Alimentation en Eau Potable (AEP).....	7
2-Assainissement - Eaux usées.....	7
3- Assainissement - Eaux pluviales.....	7
4-Réseaux divers.....	8
<b>Article UA 5 — Caractéristiques des terrains</b> .....	8
<b>Article UA 6 — Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> .....	8
<b>Article UA 7 — Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> .....	8
<b>Article UA 8 — Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b> .....	8
<b>Article UA 9 — Emprise au sol</b> .....	8
<b>Article UA 10 — Hauteur maximale des constructions</b> .....	9
<b>Article UA 11 — Aspect extérieur</b> .....	9
1-Règles générales.....	9
2-Toitures / Couvertures.....	12
3-Clôtures.....	12
4-Généralités.....	13
<b>Article UA 12 — Stationnement</b> .....	13
<b>Article UA 13 — Espaces libres et plantations</b> .....	13
<b>Article UA 14 — Coefficient d'occupation du sol</b> .....	13
<b>ANNEXES</b> .....	14



<b>ANNEXE 1 : SURFACES DES LOTS ET CONSTRUCTIBILITE</b> .....	15
<b>ANNEXE 2 : EXEMPLE DE TEINTES D'ENDUITS CONSTRUCTIONS</b> .....	16
<b>ANNEXE 3 : EXEMPLE DE RAL POUR LES CONSTRUCTIONS METALLIQUES, LES PORTAILS, LES BOITES AUX LETTRES, ...</b> .....	17
<b>ANNEXE 4 : EXEMPLE DE RAL POUR LES CLOTURES</b> .....	18
<b>ANNEXE 5 : PALETTE DES VEGETAUX</b> .....	19



## GENERALITES

L'attention des acquéreurs des lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire doit être obtenu préalablement à toute construction à l'intérieur du lotissement. D'autre part, les clôtures sont soumises à déclaration, elles seront déposées en même temps que le dossier de demande de permis de construire de la construction.

### Dispositions générales

#### Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement "L'Ilot Carcaixent" 4, rue du 11 Novembre 1918 à BAGNOLS-SUR-CEZE (30200).

Ce programme est destiné à recevoir des habitations, de services et des équipements. Le lotissement est situé dans les zones UA2a du Plan Local d'Urbanisme de Bagnols-sur-Cèze.

#### Références Cadastres

Section BI 158 / BI159 / BI-160 / BI 161 / BI211 / BI189 et BI212 en partie.  
Superficie cadastrale : 5 574 m<sup>2</sup>.

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles, assiette foncière du lotissement, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros de parcelle :

D'une part à chacun des lots.

D'autre part, à la voie qui pourra être intégrée dans le domaine public communal, lorsque la commune le décidera.

### Objet du règlement

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement.

**Il complète le règlement du P.L.U.** applicable à la commune (zone UA2a) il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

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

Le cahier de prescriptions ne se substitue pas au **PLU de la Commune** : les orientations données plus avant respectent, confortent les réglementations en vigueur (ZPPAUP, PADD, Orientations d'aménagement), les « prescriptions » supplémentaires décrites permettent de garantir une cohérence d'ensemble indispensable au bon fonctionnement intérieur du lotissement et à l'intégration du projet dans le quartier.



Les objectifs sur l'ensemble du site aménagé sont de fixer :

- L'organisation urbaine générale du lotissement (voirie, plantations, espaces publics),
- Les orientations de finition/rapport entre espaces publics et privés,
- Les orientations architecturales et paysagères globales sur zone.

## Morcellement

Le lotissement « Ilot Carcaixent » est composé de :

- 3 lots constructibles, à vocation d'habitation collectives, de services et d'équipement,
- D'un parvis.

La superficie de chaque lot est indiquée en annexe au présent règlement. Leur surface réelle ne sera définitive qu'après bornage et établissement d'une épure d'implantation qui sera fournie par le lotisseur au moment de la déclaration d'achèvement.

*Plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments*



## Coordination architecturale

L'architecte coordonnateur désigné est chargé de coordonner la conception des projets et d'émettre un avis architectural sur chaque dossier de demande de permis de construire et de toute demande modificative. Cet avis est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales et paysagères décrites dans le présent document. Il n'engage pas la responsabilité de l'architecte coordonnateur sur le projet architectural qui reste du ressort légal du Maître d'Ouvrage et de son Maître d'œuvre.

Quailemonde Architectes  
Groupe Delta - RN 113  
30230 Bouillargues  
Tél : 04.66.84.65.02  
E. mail : [architectes@quailemonde.fr](mailto:architectes@quailemonde.fr)



Mairie de Bagnols-sur-Cèze  
Service Urbanisme  
Place Auguste Mallet  
30200 Bagnols-sur-Cèze  
Tél : 04.66.50.50.50



## REGLEMENT DU LOTISSEMENT

### Caractère de la zone

La zone UA est une zone de mixité des fonctions.

Elle comprend :

- Un secteur UA2a correspondant aux abords de la place Pierre Boulot.

### Article UA 1 — Occupations et utilisations des sols interdits

Se reporter au PLU.

### Article UA 2 — Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Se reporter au PLU.

### Article UA 3 – Accès et voiries

Les accès voitures aux Macrolots sont réalisés directement depuis la voie soit par la rue Saint Victor soit par le Chemin des Dames.

Les positions des accès individuels sont mentionnées sur le plan de « COMPOSITION » (PA4) annexé aux pièces graphiques du présent dossier.

### Article UA 4 — Desserte par les réseaux

#### 1-Alimentation en Eau Potable (AEP)

Les lots seront desservis en eau potable. Les constructions devront se raccorder sur le branchement réalisé par le lotisseur, en bordure de voie.

#### 2-Assainissement - Eaux usées

Les lots seront desservis en eaux usées. Les constructions devront se raccorder sur le branchement réalisé par le lotisseur (sur un tuyau en attente à l'intérieur du lot qui évite toute intervention sur les revêtements de voie et trottoirs).

#### 3- Assainissement - Eaux pluviales

L'assainissement et les eaux pluviales seront connectés au réseau urbain existant en souterrain.



#### 4-Réseaux divers

Les lots seront desservis en électricité et téléphone, en souterrain ou en bordure de voie. Les constructions se raccordant sur ces réseaux devront obligatoirement l'être en souterrain.

La position des branchements individuels à chaque lot, mentionnée sur les plans annexés au présent dossier, est indicative. La position définitive sera fixée sur les plans de « recollement » réalisés après travaux.

### Article UA 5 — Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

### Article UA 6 — Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Au vu du niveau d'accès à TN +0.50, les RDC peuvent être en retrait de l'alignement des voies, de arcades ou autres peuvent reconstruire cet alignement au RDC. La clôture sur rue n'est pas obligatoire.

Les saillies de 80cm maximum sont autorisées à partir du R+1 avec un maximum de 20% de la surface de la façade.

Prescriptions particulières :

**Macro lot B :** l'angle rue Saint Victor et rue du 11 Novembre 1918, les façades peuvent proposer un autre alignement lié à une proposition architecturale intéressante.

### Article UA 7 — Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions en limites séparatives latérales sont obligatoires (cf. plan de « COMPOSITION » (PA4) annexé aux pièces graphiques du présent dossier).

### Article UA 8 — Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

### Article UA 9 — Emprise au sol

Non règlementé





## Article UA 10 — Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18,00 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

Prescriptions particulières : (Cf. plan de « COMPOSITION » (PA4) annexé aux pièces graphiques du présent dossier)

**Macrolot A :** R+2 maximum

**Macrolot B :** R+2 maximum

**Macrolot C :** jeu de hauteur du +2 au R+4

## Article UA 11 — Aspect extérieur

### 1-Règles générales

Elles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinantes du site et des paysages. Les façades doivent respecter les principes suivants :

Harmonies des couleurs avec le site,

Interdictions de tout pastiche et matériaux apparents,

Respecter l'ordonnancement architectural, protéger ou mettre en valeur le tissu urbain.

#### Volumétrie des constructions :

L'organisation volumétrique des constructions est laissée libre.

Il est conseillé de réaliser :

-Volumes épurés avec un souci d'articulation soignée et de recherche d'association simple des constructions.

-Pas d'ornementation outrancières, de pastiches : interdiction de mettre en place des colonnes avec chapiteaux, balustrades, clocheton, pigne, ou moulures...

Les formes géométriques rectangulaires sont recherchées afin d'adapter facilement la toiture tuile.



## Exemples de couleurs et formes architecturales



### Adaptation au sol :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel en respectant uniquement les prescriptions hydrauliques. Dans le cas de soubassements, ils seront traités en continuité des façades, un aménagement paysager peut-être réaliser pour améliorer les proportions des volumes.



Les propositions de couleurs et de matières seront étudiées lors du dépôt du dossier PC.

#### Enduits et revêtement de façade

Les enduits devront respecter la palette donnée par la commune dans des enduits classiques ou façonnés sur place.

*Exemple de palette pouvant être choisie : 207-Beige Clair ou 015-Pierre Claire ou 212-Terre Beige ou 495-Beige Schiste ou similaire.*

#### Menuiseries, Ouvertures en façade, appuis et éléments

Harmonie générale à trouver : alignements, dimensionnements, typologies. Les teintes des menuiseries et des occultations devront respecter l'harmonie de la palette des façades.

Une recherche d'occultation de qualité devra être proposée.

*Exemple de palette pouvant être choisie : ton brun RAL 8024, RAL 8025, RAL 8011, RAL 1019 ou similaire.*

#### Ferronneries

Les éléments d'accompagnement et prolongements extérieurs : pare-soleil vertical ou horizontal, pergola, treille, etc., exprimeront l'horizontalité. Les éléments métalliques seront privilégiés, les teintes naturelles aussi.

*Exemple de palette pouvant être choisie : ton brun RAL 8011, RAL 8016 ou similaire.*

#### Eléments techniques

Une attention particulière sera apportée aux éléments techniques tel que PAC, climatiseur, afin d'éviter les excroissances et les rajouts. Ils devront soigneusement s'intégrer au volume ou avoir un habillage. Les climatiseurs et autres éléments techniques ne pourront pas être implantés en saillie sur les façades (même avec un habillage).

Les panneaux photovoltaïques devront s'intégrer projet, ne pas être implantés sur les toitures en tuiles canal et être dissimulés sur les toitures terrasses.

Les éléments techniques devront figurer dans le dossier de permis de construire.

#### Les annexes

Les constructions annexes, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent être traités avec les mêmes soins que le bâtiment principal.





## 2-Toitures / Couvertures

Traitement des toitures terrasses non accessibles, en gravillons ou végétalisation obligatoire. Les teintes doivent s'harmoniser avec l'ensemble.

Traitement des toitures terrasses accessibles, en dallage ou platelage bois obligatoire.

Toutes toitures terrasses devront avoir en finition des acrotères avec couvertines.

*Exemple de palette pouvant être choisie : ton brun RAL 1019, 8011, 8024, 8025 ou similaire.*

Traitement des toitures tuiles, les débords de 20cm sont obligatoires. Les tuiles devront avoir un aspect clair. Les sous-faces ne seront pas spécifiquement blanches et devront être traitées soigneusement (génoise, sous-face en bois peint, ...). Les sous-faces en PVC sont interdites.

Les gouttières et les descentes « EP » devront être en zinc ou en cuivre. Le PVC est interdit.

## 3-Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement. La hauteur totale des clôtures mesurée du côté où le terrain naturel le plus élevé ne devra pas excéder 1.80m.

Sur voie publique :

Possibilité d'absence de clôture (RDC surélevé) ou de serrureries.

Sur les limites séparatives :

Privilégier des clôtures en serrurerie ou d'aspect « naturel », en accord avec le cœur d'îlot végétalisé. Les clôtures doivent être doublées de haies.



### Prescriptions particulières :

**Macrolot B :** Ce Macrolot doit la clôture sur la limite séparative entre le Macrolot A et le Macrolot B.

**Macrolot C :** Ce Macrolot doit la clôture sur les limites séparatives entre le Macrolot C et le Macrolot A, entre le Macrolot C et le Macrolot B et entre le Macrolot C et le Parvis.

#### 4-Généralités

Les matériaux par plaques (de type fibrociment...) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuse, parpaing etc...) sont interdits.

Toute édification de clôture sera soumise à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme et cela sur la totalité du territoire. Le dessin de la clôture devra apparaître sur le dossier de permis de construire.

### Article UA 12 — Stationnement

#### Prescriptions particulières :

Le stationnement sera obligatoirement en sous-sol.

**Macrolot A :** Logements – 1 place/60m<sup>2</sup> de SDP.

**Macrolot B :** Cité administrative – Equipement en fonction du besoin.

**Macrolot C :** Résidence services senior : 1 place/60m<sup>2</sup> entamée.

Commerces – 20 places prévues en concession mairie à moins de 200m de l'opération.

MSP – 18 places prévues en concession mairie à moins de 200m de l'opération.

### Article UA 13 — Espaces libres et plantations

#### Prescriptions particulières :

**Macrolot C :** Le cœur d'îlot devra respecter un triangle en pleine terre et proposer 2 alignements d'arbres de haute tige dans l'amorce des Oliviers du parvis. (Cf. plan de « COMPOSITION » (PA4) annexé aux pièces graphiques du présent dossier). Le dossier PC devra comporter un projet paysager pour ce lot dans la continuité de l'esprit du parvis : végétation, traitement des sols, luminaires, ...)

### Article UA 14 — Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



## ANNEXES

### ANNEXE 1

Surfaces des lots et constructibilité

### ANNEXE 2

Exemple de teintes d'enduits des constructions



### ANNEXE 3

Exemple de RAL pour les constructions métalliques, les portails, les portillons, les boîtes aux lettres



### ANNEXE 4

Exemple de teintes pour les clôtures

### ANNEXE 5

Palettes des végétaux



## ANNEXE 1 : SURFACES DES LOTS ET CONSTRUCTIBILITE

Lot n°	Surface	S. d'Espaces libres Minimal	S. d'Emprise au sol Maximale
MACROLOT A	1 084		
MACROLOT B	1 088		
MACROLOT C	3 046		
<b>Surfaces des 3 lots</b>	<b>5 218</b>	-	-
<b>Parvis</b>	<b>356</b>		
<b>Total</b>	<b>5 574</b>	<b>Surface géomètre</b>	

Les surfaces sont exprimées en m<sup>2</sup>.

La surface du terrain ne sera définitive que lors du bornage pour le plan de vente.

**NB :** La surface de plancher affectée à chaque lot sera fixée dans une fiche de lot établie par l'aménageur, à joindre à chaque demande de permis de construire.



## ANNEXE 2 : EXEMPLE DE TEINTES D'ENDUITS CONSTRUCTIONS



Les teintes naturelles sont employées pour les volumes principaux, tons clairs mis en valeur.

Exemple de palette : Teintes Minérales - taloché fin (référence WEBER, PAREXLANKO, PRB, ...) ou similaire

207-Beige Clair



212-Terre Beige



015-Pierre Claire



495-Beige Schiste



Les teintes soutenues sont employées uniquement par touches : liaison entre baies, creux dans la façade, petits volumes, ...

240-Marron moyen



320-Rose brun



Les teintes vives : rouge, vert, rose, .... sont interdites.



## ANNEXE 3 : EXEMPLE DE RAL POUR LES CONSTRUCTIONS METALLIQUES, LES PORTAILS, LES BOITES AUX LETTRES, ...



Exemple de palette brun (RAL 1019 / 8011 / 8024 / 80254 ou similaire) :

RAL 8011 – Brun noisette (au plus foncé)



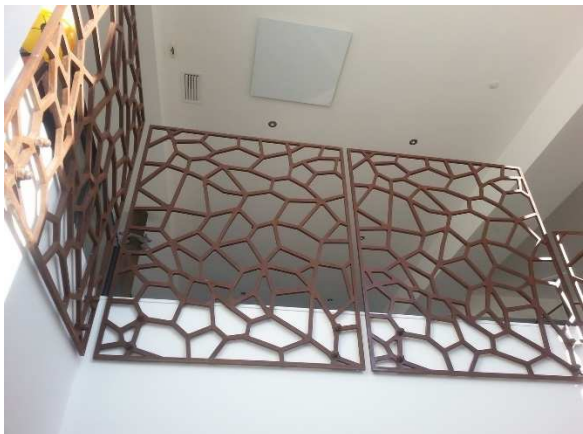
RAL 1019 - Grau beige



RAL 8024 – Brun beige



RAL 8025 – Brun pâle



Exemple de serrureries

## ANNEXE 4 : EXEMPLE DE RAL POUR LES CLOTURES

Exemple de palette :

RAL 1019 – Grau beige / RAL 8011 – Brun noisette / RAL 8024 – Brun beige / RAL 8025 – Brun pâle ou similaire

Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies.





## ANNEXE 5 : PALETTE DES VEGETAUX

Une planche des espaces verts devra figurer dans le dossier de permis de construire.

Les haies des clôtures seront composées de haies mixtes. 1 sujet/ml sera planté, les essences peuvent être mélangées entre elles de manière à favoriser la diversité végétale : Sauge, Graminées, Lavande, Lilas, Mimosas, Abelia Grandiflore, Alaterne, Filaire, Térébinthe, Laurier-tin, Pittosporum, ...

Sauge  
Grandiflore



Graminées



Lavande



Abelia



Les Arbres :

Les essences sont choisies parmi les essences locales : Arbousier, Grenadier, Pistachier, Arbres de Judée, Amandier, Chêne vert taillé, Olivier, Acacia, Erable de Montpellier, arbres fruitiers... la liste n'est pas exhaustive, la description des plantations sera annotée dans la PC 04 du permis de construire.

Arbre de Judée



Arbousier



Olivier

