

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

COMMUNE DE PERTUIS



ZAC JAS DE BEAUMONT
CAHIER DES CHARGES DE CESSION
DE TERRAIN
LOGEMENTS INDIVIDUELS
LOT 82

OCTOBRE 2025

SAS ANGELOTTI AMENAGEMENT



SOMMAIRE

PREAMBULE

ARTICLE 1 Dispositions générales

TITRE I : DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DES CESSIONS ET LOCATIONS

ARTICLE 2 Prise de possession
ARTICLE 3 Délais d'exécution
ARTICLE 4 Prolongation éventuelle des délais
ARTICLE 5 Sanctions à l'égard du constructeur
ARTICLE 6 Ventes - Partages - Locations des terrains cédés
ARTICLE 7 Nullité
ARTICLE 8 Obligations de maintien de l'affectation prévue

CHAPITRE II : CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 9 Respect du cahier des charges et recours des propriétaires
ARTICLE 10 Impôts
ARTICLE 11 Paiement du prix - frais - honoraires
ARTICLE 12 Remise des titres
ARTICLE 13 Réserve de privilège

TITRE II : RELATIONS AMENAGEUR ET CONSTRUCTEURS

CHAPITRE I : AMENAGEMENTS COMMUNS ET VRD

ARTICLE 14 Equipements réalisés par l'Aménageur
ARTICLE 15 Délais de réalisation
ARTICLE 16 Entretien des voies - Réseaux

CHAPITRE II : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES URBANISTIQUES ARCHITECTURALES

ARTICLE 17 Prescriptions générales de construction
ARTICLE 18 Respect du Plan Local d'Urbanisme
ARTICLE 19 Aménagement et équipement intérieur des parcelles vendues
ARTICLE 20 Traitement des voies, des espaces libres et plantations
ARTICLE 21 Aspect extérieur et harmonie architecturale des constructions
ARTICLE 22 Clôtures et Parkings privés

TITRE III : REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

- ARTICLE 23 Prescriptions techniques particulières
- 23.1 *Implantation des constructions*
 - 23.2 *Canalisations - Branchements*
 - 23.3 *Travaux*
 - 23.4 *Reconnaissance des sols*
 - 23.5 *Relations avec les autres propriétaires*
 - 23.6 *Entretien extérieur des constructions*
 - 23.7 *Servitudes techniques particulières*
- ARTICLE 24 Utilisation - Entretien des terrains à usage privatif et public
- ARTICLE 25 Dispositions visant à la bonne tenue du quartier
- ARTICLE 26 Litige entre les constructeurs
- ARTICLE 27 Achèvement de la ZAC
- ARTICLE 28 Article L 311-6 du code de l'urbanisme
- ARTICLE 29 Election de domicile
- ARTICLE 30 Conditions de la cession

ANNEXES

- 1 - Plan de situation et périmètre de la Z.A.C.
- 2 - Cahier des limites de prestation.
- 3- Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales.
- 4- Fiche de lot :
 - Cadre 1 – Identification du terrain
 - Cadre 2 – Servitudes d'utilité publique applicables au terrain
 - Cadre 3 – Servitudes privées applicables au terrain
 - Cadre 4 – Dispositions d'urbanisme applicables au terrain
 - Cadre 5 – Dispositions relatives à la densité (surface en m²)

PREAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1-

La Métropole d'AIX MARSEILLE PROVENCE a attribué la concession d'aménagement à la société ANGELOTTI AMENAGEMENT par la délibération N°URBA 024-8374/20/CM en date du 31 juillet 2020.

Le Conseil de métropole, représenté par sa Présidente, Madame Martine VASSAL,

Ci après désignée « LE CONCEDANT », ou « LA COLLECTIVITE »

a confié à

La SAS ANGELOTTI AMENAGEMENT,

Société par actions simplifiée au capital de 3.040.800 €,
Enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Béziers sous le N° SIREN 392 322 343,
dont le siège social est 180 Rue de la Giniesse, 34500 BEZIERS,
Représentée par Monsieur Louis Pierre ANGELOTTI, président de la SAS HOLDING LPA, elle-même président de la SAS ANGELOTTI AMENAGEMENT

ci-après désignée par les termes de « LE CONCESSIONNAIRE », ou « L'AMENAGEUR »

la réalisation de la **Zone d'Aménagement Concerté "JAS DE BEAUMONT"**, sur la Commune de PERTUIS (VAUCLUSE)

1.2-

Le présent cahier des charges est établi en application de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme, il est divisé en 3 titres :

Le titre I comprend les dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique : elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.

Le titre II définit les droits et obligations réciproques de L'AMENAGEUR et du CONSTRUCTEUR pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbaines, architecturales et environnementales imposées au CONSTRUCTEUR.

Le titre III fixe les conditions de la gestion des installations communes et ouvrages publics, détermine les règles et servitudes de droit privé imposées à l'acquéreur, aux concessionnaires, ou locataires, à leurs héritiers ou ayant-droits à quelque titre que ce soit.

1.3 -

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain est opposable aux CONSTRUCTEURS, mais également à leurs héritiers, ou ayant-droits, ainsi qu'à leurs concessionnaires ou locataires à quelque titre que ce soit.

A l'expiration du traité de concession liant L'AMENAGEUR à la COLLECTIVITE, et de la commercialisation de l'ensemble des terrains, LA COLLECTIVITE se substituera à L'AMENAGEUR dans tous les droits et obligations résultant pour elle du présent C.C.C.T. sans que le CONSTRUCTEUR ait le droit de s'y opposer ainsi que ses ayants droits ou ayants cause.

Le présent C.C.C.T. comporte des règles de droit privé destinées à fixer pour le présent et l'avenir les règles des relations entre l'aménageur, personne morale de droit privé et les futurs propriétaires ou occupants de la ZAC, de même que les dits propriétaires et occupants entre eux.

Le présent C.C.C.T. s'applique aux terrains vendus par L'AMENAGEUR, destinés à la construction de logements, dans les secteurs réservés à cet effet, tels que définis au plan de composition de l'annexe 3 (Cahier des Prescriptions Architecturales).

1.4 -

La Zone d'Aménagement Concerté 'JAS DE BEAUMONT' est située sur la commune de PERTUIS (VAUCLUSE). Elle recouvre une superficie d'environ 14 Ha.

La zone est bordée :

- Au Nord, par des terrains non urbanisés,
- A l'Est, par des terrains urbanisés construits,
- Au Sud, par des terrains urbanisés construits et le boulevard JEAN GUIGUES,
- A l'Ouest, par des terrains urbanisés construits.

La ZAC se situe en zone 1AUJB à l'issue d'une modification du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 15 décembre 2015 et modifié le 12 octobre 2023. Le PLUI a été approuvé le 5 décembre 2024 confirme le statut de cette zone.

Le plan de périmètre de la ZAC figure en annexe 1 du présent C.C.C.T.

1.5 -

- L'AMENAGEUR a été chargé par la COLLECTIVITE de la réalisation des opérations d'aménagement et d'équipement de la Z.A.C. dans le cadre du traité de concession de la ZAC signé le 7 octobre 2020.
- La Zone d'Aménagement Concerté "JAS DE BEAUMONT" fait l'objet d'un Dossier de Création approuvé par délibération du Conseil de Métropole en date du 17 octobre 2016.
- Le Dossier de Réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ont été approuvés par Délibération du Conseil de Métropole en date du 27 juin 2024.
- Un modificatif au Dossier de réalisation a été approuvé par la délibération du Conseil de Métropole le 6 octobre 2025.
- Un avenant au traité de concession a été approuvé par la délibération du Conseil de Métropole le 6 octobre 2025.

La société ANGELOTTI AMENAGEMENT est propriétaire des terrains formant l'assiette de la tranche N°1 depuis le 16 octobre 2025. Quant aux terrains de la tranche N°2, ils font l'objet d'une promesse de vente avec l'EPF PACA jusqu'à la fin de l'année 2026.

Le présent cahier des charges sera annexé par les soins du Notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.7-

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte on désignera :

- d'une part, sous le vocable de « CONSTRUCTEUR » et/ou « ACQUEREUR » tous les assujettis au présent cahier des charges, qu'ils soient, acquéreur, concessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage etc. ...
- d'autre part, sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc.... et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc. ...

TITRE I : DISPOSITIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DES CESSIONS ET LOCATIONS

ARTICLE 2 : PRISE DE POSSESSION

2.1 Désignation des terrains

Le présent cahier des charges de cession de terrain (CCCT) concerne le lot **82** cadastré section CI N°334 sis sur la commune de Pertuis au sein de la Zone d'Aménagement Concerté du Jas de Beaumont.

Il s'agit d'un lot à bâtir d'une superficie de **258 m²**, sur lequel sera édifiée une construction dont la surface de plancher maximale autorisée est de **110 m²**.

2.2 Désignation du Vendeur et de l'Acquéreur

La cession du lot ci-avant identifié est consentie par :
L'AMENAGEUR

La SAS ANGELOTTI AMENAGEMENT,
Société par actions simplifiée au capital de 3.040.800 €,
Enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Béziers sous le N° SIREN 392 322 343,
dont le siège social est 180 Rue de la Giniesse, 34500 BEZIERS,

Représentée par Monsieur Louis Pierre ANGELOTTI, président de la SAS HOLDING LPA, elle-même président de la SAS ANGELOTTI AMENAGEMENT

À :

L'ACQUEREUR
M. FÉCAMP Louis
136 Voie Communale de Maussan
84240 LA BASTIDE-DES-JOURDANS

Tout acquéreur prend la parcelle vendue en l'état où elle se trouve au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état.

Conformément à l'article L 111-5-3 du code de l'urbanisme, le terrain fera l'objet d'un bornage et d'un descriptif effectués préalablement à la cession par les soins du géomètre de l'AMENAGEUR, aux frais de l'acquéreur.

ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION

Le CONSTRUCTEUR s'engage à :

- 1) Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 6 mois à dater de l'acte de cession ou de location, ou de la date de signature de l'acte SSP (sous seing privé).
- 2) Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire.
- 3) Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du CONSTRUCTEUR ou le CONSTRUCTEUR.

ARTICLE 4 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au cahier des charges sont, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le CONSTRUCTEUR aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du CONSTRUCTEUR.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

ARTICLE 5 - SANCTIONS A L'EGARD DU « CONSTRUCTEUR »

En cas d'inobservation par le « CONSTRUCTEUR » de l'un des délais mentionnés aux articles 3 et 4 ou de manquement grave à l'une des obligations prévues au présent cahier des charges, dans l'acte de cession ou les annexes, l'AMENAGEUR le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours.

Passé ce délai, L'AMENAGEUR aura le choix :

A) Soit de réclamer des DOMMAGES ET INTERETS correspondant au préjudice causé en compromettant la réalisation de l'aménagement et la vente des terrains. En particulier une indemnité fixée à 10% du prix de cession du terrain sera exigible par L'AMENAGEUR dans les cas suivants :

- Non-conformité avec l'une des dispositions du C.C.C.T. qui aura été notifiée par L'AMENAGEUR au CONSTRUCTEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, et que le CONSTRUCTEUR n'a pas solutionné dans un délai de 10 jour franc à dater de la notification ;
- Non-respect des délais de démarrage des travaux et de présentation du procès-verbal de réception.

Le paiement de ces indemnités ne dispense pas le CONSTRUCTEUR de respecter les obligations pour lesquelles il a été sanctionné.

B) soit de prononcer la RESOLUTION DE LA VENTE notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés ou de manquement à l'une des obligations du C.C.C.T., de l'acte de cession et de ses annexes.

Dans ce cas, une indemnité sera versée au CONSTRUCTEUR, son montant sera égal :

- Au prix de cession diminué des dommages et intérêts fixés ci-dessus si la résolution s'effectue avant le commencement des travaux,
- Au prix de cession augmenté de la plus-value apportée au terrain ou diminué de la moins-value correspondant aux travaux réalisés si la résolution s'effectue après commencement des travaux, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire. A défaut d'accord entre les parties sur le choix de l'expert. Celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente. Le CONSTRUCTEUR supportera tous les frais correspondants.

ARTICLE 6 - VENTES - PARTAGES - LOCATIONS DES TERRAINS CEDES

Les terrains ne peuvent être cédés par le CONSTRUCTEUR qu'après réalisation des travaux d'aménagement et des constructions prévues.

Toutefois, le CONSTRUCTEUR peut procéder à la vente globale des terrains ou, si une partie des aménagements et des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non utilisée, à charge pour le nouvel acquéreur de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction sur le lot concerné.

Avant toute cession, le CONSTRUCTEUR doit aviser au moins trois mois à l'avance l'AMENAGEUR de ses intentions. L'AMENAGEUR peut, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger soit, que les terrains lui soient rétrocédés dans les conditions prévues à l'article 5B, soit, qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé par lui et la COLLECTIVITE CONCEDEANTE

Par exception à ce qui précède, les ventes peuvent être conclues en état futur d'achèvement ou sous forme de vente à terme, conformément aux dispositions de la loi n°67-547 du 7 juillet 1967.

ARTICLE 7 - NULLITE

Les actes de cession, de location ou de concession d'usage, qui seraient consentis par le CONSTRUCTEUR ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre I du présent cahier des charges, seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.

ARTICLE 8 -OBLIGATION DE MAINTIEN DE L'AFFECTION PREVUE

Après achèvement des travaux, le CONSTRUCTEUR est tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment sans en demander l'accord préalable à L'AMENAGEUR par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance, et en avoir reçu l'accord sous la même forme, dans le délai d'un mois suivant réception de la demande.

CHAPITRE 2 - CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 9 - RESPECT DU CAHIER DES CHARGES ET RECOURS DES CONSTRUCTEURS

L'AMENAGEUR pendant la durée du traité de concession d'aménagement, et la COLLECTIVITE CONCEDEANTE ultérieurement, veilleront à l'application des clauses du présent cahier des charges particulières.

Tout CONSTRUCTEUR d'un terrain est subrogé aux droits de L'AMENAGEUR ou des collectivités publiques. Il peut exiger le respect des conditions imposées, auxquelles un autre constructeur aurait contrevenu.

Tout litige entre les CONSTRUCTEURS doit se régler directement entre eux, sans que, dans aucun cas, et sans aucun prétexte, L'AMENAGEUR ou les collectivités publiques puissent être mis en cause.

ARTICLE 10 – IMPOTS ET TAXES

Le CONSTRUCTEUR paiera les impôts et contributions de toute nature afférente aux terrains acquis par lui, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'AMENAGEUR ayant à sa charge le coût des équipements.

Il est ici rappelé que, conformément à la délibération du Conseil de métropole approuvant le dossier de création de la ZAC 'JAS DE BEAUMONT', en date du 17 octobre 2016, les constructions édifiées dans la Z.A.C. sont exonérées de la part intercommunale de la Taxe d'Aménagement.

ARTICLE 11 - PAIEMENT DU PRIX - FRAIS - HONORAIRES

Le montant des prix de vente sera versé suivant les modalités portées aux contrats de vente.

Chaque CONSTRUCTEUR devra payer, le jour de la signature de l'acte de cession, en sus du prix de vente entre les mains et sur simple quittance du Notaire désigné pour recevoir les actes :

1. Les frais notariés relatifs à la vente et le cas échéant à l'acte de prêt.
2. La quote-part des frais du dépôt de pièces et de l'acte de rétrocession à la COLLECTIVITE.
3. Les frais dus pour les prestations complémentaires d'aménagement de la parcelle concernée.
4. Les honoraires de l'architecte coordinateur,
5. Les frais de géomètre pour le bornage et le plan de vente.
6. Les cautions en garantie du respect des dispositions du présent cahier des charges, acte de cession et annexes

ARTICLE 12 - REMISE DES TITRES

L'AMENAGEUR ne remet au CONSTRUCTEUR aucun ancien titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leur sont consenties, les CONSTRUCTEURS sont subrogés dans les droits de L'AMENAGEUR pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tout extrait et expédition d'actes concernant la parcelle par eux acquise.

ARTICLE 13 - RESERVE DE PRIVILEGE

Indépendamment de l'action résolutoire, chaque parcelle vendue demeure spécialement affectée à la garantie du prix en principal, intérêts, frais et accessoires et à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente, et ce par privilège expressément réservé aux vendeurs, sauf convention contraire résultant d'un accord entre L'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR.

TITRE II : RELATIONS AMENAGEUR ET CONSTRUCTEURS

CHAPITRE 1 - AMENAGEMENTS COMMUNS ET V.R.D.

ARTICLE 14 - EQUIPEMENTS REALISES PAR L'AMENAGEUR

14.1 Conformément aux dispositions de la concession d'aménagement passée entre la COLLECTIVITE et l'AMENAGEUR, celui-ci prend en charge la réalisation et le financement des équipements d'infrastructures nécessaires à la réalisation du plan d'aménagement de la Z.A.C.

L'AMENAGEUR exécute les réseaux conformément aux dossiers de réalisation et programme des équipements publics de la ZAC et avant-projets établis et approuvés dans les conditions fixées par la concession passée entre l'AMENAGEUR et la COLLECTIVITE.

Les limites des prestations fournies par l'AMENAGEUR et celles revenant au CONSTRUCTEUR figurent en annexe 2 du présent CCCT.

L'AMENAGEUR déclare bénéficier pour les terrains ou lots commercialisés de la garantie d'achèvement prévue.

L'AMENAGEUR a le droit de placer aux endroits qu'il jugera adéquats, les candélabres, bornes à incendie, postes de transformation, poteaux indicateurs, etc...., en respectant les distances légales par rapport au domaine privatif, et ce conformément aux prescriptions techniques de la COLLECTIVITE et des gestionnaires de réseaux.

L'AMENAGEUR se réserve le droit de modifier à tout moment, sans que les CONSTRUCTEURS puissent s'y opposer, la structure des parcelles invendues, après accord des autorités métropolitaines et municipales.

L'AMENAGEUR peut interdire au public ainsi qu'au CONSTRUCTEUR la circulation et le stationnement sur certaines voiries, jusqu'à la date de rétrocession de ces équipements à la collectivité ou service concessionnaire concerné.

14.2 Le CONSTRUCTEUR accepte l'équipement général de la Z.A.C. tel qu'il est déjà réalisé ou projeté et a l'obligation de se brancher sur les réseaux collectifs (eaux usées, eau potable, réseau électrique, téléphone et la fibre).

Le CONSTRUCTEUR déclare connaître les caractéristiques des réseaux desservant ou devant desservir la parcelle et les accepte telles qu'elles existent ou sont en projet.

Le CONSTRUCTEUR n'est pas autorisé à ouvrir sur son terrain des accès aux voies autres que ceux prévus aux avant-projets. Tous travaux décidés par l'AMENAGEUR ou la collectivité, causés par le non-respect de cette interdiction, seront exclusivement à la charge du CONSTRUCTEUR et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par le CONSTRUCTEUR qui s'y oblige.

Afin de permettre au réseau d'eau pluviale de fonctionner dans des conditions optimales et de collecter les eaux de pluie vers les exutoires ou les bassins de rétention éventuels, les surfaces des parcelles pourront être mises à niveau sur une hauteur maximale de 20 cm par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 15 - DELAIS DE REALISATION

Les équipements de toute nature nécessaire à la viabilité des terrains cédés doivent être réalisés dans un délai maximum de six mois à compter de leur date de cession, ou de l'entrée en jouissance si elle est postérieure, à l'exclusion des revêtements définitifs de voirie, des plantations d'arbres et de haies, murets et autres mobiliers qui peuvent être différés.

L'AMENAGEUR s'engage à exécuter la voirie, les plantations et équipements annexes attachés aux trottoirs conformément au Dossier de Réalisation de la ZAC et au programme des équipements publics qui ont été approuvés par Délibération du Conseil de Métropole en date du 27 juin 2024 dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

L'AMENAGEUR s'engage à réaliser tous les autres travaux de réseaux et de voirie définitive de manière à assurer la desserte des constructions au fur et à mesure de leur mise en service, et suivant les possibilités techniques d'une telle exécution.

ARTICLE 16 - ENTRETIEN DES VOIES - RESEAUX

16.1 Après la réalisation de la voirie définitive et avant le classement dans le domaine public relevant de chacun des gestionnaires de réseaux, les voies, réseaux et espaces verts définis à l'article 14 du présent cahier des charges seront entretenus par L'AMENAGEUR. Cette obligation s'arrête en limite des terrains cédés.

En cas d'entretien extraordinaire ou de dégradations provoqués par les chantiers de constructions, l'AMENAGEUR est en droit d'utiliser les fonds séquestrés, afin de procéder aux réparations et remise en état.

Le CONSTRUCTEUR est personnellement responsable à l'égard de L'AMENAGEUR des dégradations faites aux voiries et réseaux, et sur les terrains restant à la vente, par les entreprises ou transporteurs qui effectuent des travaux ou livrent des matériaux pour son propre compte. Il lui appartient de prendre toutes garanties à l'égard de ces tiers. L'utilisation ou le passage sur les terrains privés attendant à une construction est formellement interdit.

Le CONSTRUCTEUR doit imposer ses obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par l'AMENAGEUR, celui-ci peut se retourner contre le CONSTRUCTEUR qui est tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Toute aggravation de charges provenant du fait ou de la faute d'un CONSTRUCTEUR est supportée exclusivement par lui.

16.2. Afin de garantir les éventuelles dégradations ou aggravations de charges, et les dépôts sauvages sur parcelles, il est versé entre les mains du notaire, au moment de la signature de l'acte d'acquisition et en sus des prix, frais et honoraires prévus, une somme forfaitaire qui sera déposée sur un compte bloqué ouvert au nom de l'AMENAGEUR, pour l'ensemble de la ZAC.

Cette provision, d'un montant de **1000 euros par lot individuel et de 100 € par logement autorisé pour les macro-lots 'promotion' en collectifs ou groupés**, sous réserve de complément, est destinée à payer les éventuels travaux de remise en état des espaces communs et lots invendus, qui seraient la conséquence de dégradations du fait des CONSTRUCTEURS, de leurs ayants droit ou ayants cause, lors des travaux d'édification des constructions, clôtures et jardins privatifs sur l'ensemble de la tranche.

L'AMENAGEUR utilisera cette provision, en cas d'absence de responsable identifié des dégradations, pour l'exécution des travaux de remise en état, nécessités par la rétrocession en bon état des ouvrages à la COLLECTIVITE. En outre, les CONSTRUCTEURS devront respecter la charte de gestion des déchets, annexée au présent Cahier des Charges. En cas de non-respect, L'AMENAGEUR pourra utiliser les fonds séquestrés pour procéder au nettoyage et à l'évacuation des déchets de chantier qui nuisent à la propreté et à l'image de l'opération.

De stipulation expresse, le CONSTRUCTEUR autorise dès à présent le notaire dépositaire, à mettre le montant de cette provision à disposition de l'AMENAGEUR, sur sa première demande, hors sa présence et sans autre autorisation.

Cette provision ou son reliquat, sera remboursée au CONSTRUCTEUR au prorata de son versement, avec, le cas échéant, la production des justificatifs des frais de remise en état, dès que la COLLECTIVITE aura réceptionné et pris en charge les ouvrages communs par acquisition des emprises publiques de l'ensemble de la ZAC, et après constat de l'achèvement de l'ensemble des constructions, des clôtures et parkings privatifs conformes par les CONSTRUCTEURS (déclarations d'achèvement des travaux validées par la COLLECTIVITE), En cas de nécessité, sur justification, un appel de fond complémentaire pourra être effectué par l'AMENAGEUR.

ARTICLE 17 - PRESCRIPTIONS GENERALES DE CONSTRUCTION

Les constructions édifiées dans la Z.A.C. doivent avoir satisfait aux obligations résultant de la législation générale de la construction (code de la construction et de l'habitation), aux règles d'urbanisme applicables à la zone (Plan Local d'Urbanisme), ainsi qu'aux règles inscrites dans le présent cahier des charges et annexes (CPAUPE et cahier des limites de prestations techniques).

ARTICLE 18 - RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les CONSTRUCTEURS et l'AMENAGEUR s'engagent à respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plans...) et toutes les modifications qui seraient éventuellement apportées à celui-ci par procédure réglementaire.

Tout CONSTRUCTEUR est réputé connaître parfaitement les obligations du Plan Local d'Urbanisme (règlements, servitudes, plans...), dont il est rappelé qu'il constitue un document réglementaire relevant en conséquence du régime de droit public.

ARTICLE 19 - AMENAGEMENT ET EQUIPEMENT INTERIEUR DES PARCELLES VENDUES

La réalisation des voies et réseaux intérieurs à chaque parcelle vendue et les branchements aux réseaux extérieurs exécutés par l'AMENAGEUR, incombent en tout état de cause aux CONSTRUCTEURS. Se reporter au Cahier de limites de prestation (annexe 2 du présent cahier des Charges).

ARTICLE 20 - TRAITEMENT DES VOIES, DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les CONSTRUCTEURS veilleront, de manière générale, à ce que l'ensemble des dessertes intérieures et des espaces libres des parcelles soient d'un entretien commode et aisé.

Les arbres de la région seront de préférence utilisés, ceci pour atteindre une certaine homogénéité, mais aussi parce qu'ils sont mieux acclimatés, plus résistants et de croissance plus rapide.

Les CONSTRUCTEURS doivent, en attendant l'exécution des travaux de construction, assurer un entretien correct de leur terrain.

ARTICLE 21 - ASPECT EXTERIEUR ET HARMONIE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions édifiées sur toute parcelle doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition. Pour ce faire, l'AMENAGEUR coordonne, avec l'architecte qu'il a désigné, les plans de masse établis par chaque CONSTRUCTEUR afin de faire respecter l'harmonie architecturale de la zone.

L'architecte coordonnateur est :



Le CONSTRUCTEUR s'engage :

- À commencer sans délai, à partir de la signature du compromis de vente, les études du ou des bâtiments autorisés par le PLU sur le terrain qui lui est cédé,
- À respecter le PLU et le Cahier des Charges des prescriptions Architecturales Urbanistiques Paysagères et Environnementales correspondant à la parcelle concernée, définies en annexe 3 du présent CCCT.

ARTICLE 22 – CLÔTURES ET PARKINGS PRIVATIFS

Le plan des clôtures sera joint aux demandes de permis de construire, conformément aux prescriptions définies en annexe 3.

Les clôtures prévues au permis de construire doivent être réalisées au plus tard dans les 6 mois de la date d'occupation de la construction, étant ici précisé que les clôtures sur rue seront réalisées par l'AMENAGEUR, dès avant les constructions, et qu'elles ne devront en aucun cas être modifiées sans l'accord de l'AMENAGEUR.

A ce titre, tout CONSTRUCTEUR particulier devra verser à l'acte authentique d'acquisition de la parcelle sur un compte séquestre du notaire, **la somme de 1000 €** pour cautionner la réalisation conforme des clôtures en retour et du parking privatif sur son lot, conformément aux prescriptions architecturales et à son permis de construire, dans le délai rappelé ci-dessus.

Après réalisation des clôtures et du parking privatif, le CONSTRUCTEUR adressera à la COLLECTIVITE la DAACT de sa construction et avertira l'AMENAGEUR pour établir un constat de bonne exécution.

La caution sera remboursée par le notaire au CONSTRUCTEUR sur ordre de l'AMENAGEUR après constat par l'aménageur ou son mandataire, de la réalisation conforme de la clôture et du parking privatif, et de l'obtention de l'attestation de non-contestation de la DAACT, émise par la COLLECTIVITE.

En cas de non-conformité constatée des clôtures et après mise en demeure dûment notifiée au CONSTRUCTEUR par l'AMENAGEUR, restée sans effet, la caution sera reversée par le notaire et définitivement acquise à l'AMENAGEUR si le CONSTRUCTEUR venait à être défaillant dans le cadre de cette obligation.

L'acquéreur autorise le notaire, de par son acquisition, à reverser la caution de garantie à l'AMENAGEUR, à titre de dommages et intérêts, dans le délai d'un mois après mise en demeure par lettre recommandée avec AR, réclamant la mise en conformité des clôtures au CPAUPE, restée sans effet.

Cette somme forfaitaire indemnise l'AMENAGEUR du préjudice d'atteinte à son image de marque en cas de non-conformité des clôtures au Cahier des Prescriptions architecturales urbaines paysagères et environnementales.

TITRE III - RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

ARTICLE 23 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

23.1 Implantation des constructions

Le CONSTRUCTEUR doit, lors de l'implantation tant altimétrique que planimétrique du bâtiment, prendre en référence la cote de la voirie projetée (ou réalisée) au droit du terrain, notamment pour les accès.

En aucun cas, LE CONSTRUCTEUR ne doit procéder à des remblais sur la parcelle qui conduirait à modifier le sens d'écoulement des eaux de ruissellement, ou à établir des soutènements en limite de propriété.

23.2 Canalisations - Branchements

L'AMENAGEUR réalise sur chaque parcelle un regard pour le branchement des eaux usées, conformément aux prescriptions du service concessionnaire. Le CONSTRUCTEUR doit prendre

toutes précautions auprès de ses entreprises afin d'exécuter le raccordement à ce regard dans les règles de l'art et conformément aux prescriptions des services concessionnaires.

Dès signature de l'acte de vente, le CONSTRUCTEUR fait son affaire personnelle du repérage et de la conservation des branchements qui auraient été exécutés pour desservir son terrain. Il est responsable de toutes dégradations ou utilisations qui entraîneraient des conséquences dommageables pour les réseaux principaux.

Les CONSTRUCTEURS de bâtiment comportant des sous-sols doivent se prémunir des eaux pluviales en retour. En aucun cas, la responsabilité de l'AMENAGEUR ou de la COLLECTIVITE ne pourra être engagée.

Les eaux pluviales de toiture et/ou de ruissellement sont dirigées vers la voirie, et ne doivent en aucun cas être concentrées et rejetées directement vers une parcelle voisine.

23.3 Travaux

3.1 - Branchements provisoires : tout branchement provisoire en vue d'alimenter le chantier doit être approuvé par l'AMENAGEUR. Les frais de branchement sont à la charge du CONSTRUCTEUR.

3.2 - Branchements définitifs : le CONSTRUCTEUR doit, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se raccorder à ses frais sur les branchements d'eaux usées, d'eau potable, de réseaux d'électricité, de téléphone et le cas échéant pour certains lots, de gaz, réalisés par l'AMENAGEUR.

Le CONSTRUCTEUR a le droit d'ouvrir des tranchées, sur son domaine privé exclusivement, pour l'exécution de ses raccordements particuliers aux branchements en attente. Il devra veiller au parfait compactage de ses tranchées, en particulier à proximité du domaine public, afin de ne pas provoquer d'affaissement des trottoirs.

Les branchements, comme les installations intérieures correspondantes, doivent respecter les lois et les règlements qui leur sont applicables et que le CONSTRUCTEUR est réputé connaître.

Le CONSTRUCTEUR fait son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics ou concédés.

Le CONSTRUCTEUR fait son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, susceptibles de lui être réclamés par la COLLECTIVITE ou les services publics. Tous travaux décidés par l'AMENAGEUR ou la VILLE dus au non-respect de ses obligations par le CONSTRUCTEUR, sont exclusivement à la charge du CONSTRUCTEUR, et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par le CONSTRUCTEUR qui s'y oblige.

23.4 Reconnaissance des sols

L'AMENAGEUR a fait procéder à des études préliminaires de reconnaissance des sols dans le périmètre de la Z.A.C en vue de définir les structures de voirie. Les études peuvent être remises au constructeur, à sa demande. Cependant l'AMENAGEUR souligne au CONSTRUCTEUR les limites de ces études établies pour le dimensionnement des voiries. Elles ne dispensent pas celui-ci de procéder à ses propres sondages et études de sols, préalablement à l'édification des constructions qu'il envisage, afin de déterminer les préconisations techniques et les définitions de fondations de sa construction.

A cet effet, le CONSTRUCTEUR est autorisé à pénétrer sur le terrain objet de la présente vente, en vue de la réalisation de ses études de sol, dès avant la signature de l'acte authentique.

23.5 Relations avec les autres constructeurs :

Le CONSTRUCTEUR est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres CONSTRUCTEURS que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu à l'égard des autres CONSTRUCTEURS, de réparer tous désordres causés de son fait aux voies, réseaux et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, des dépôts de matériaux ou de gravats sur les voies ou sur les parcelles voisines, Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existants sur son propre terrain, du fait des travaux de construction.

Il est, en particulier interdit, sur la voie publique, de gâcher du mortier et d'installer des engins de levage.

Il doit procéder au nettoyage de la chaussée autant que nécessaire ou participer aux frais occasionnés par cette opération.

Les CONSTRUCTEURS devront respecter la charte « chantier vert ».

23.6 Entretien extérieur des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les portes, volets, persiennes, et plus généralement les éléments extérieurs en bois, doivent être vernis ou peints autant que nécessaire, de façon à maintenir l'ensemble dans un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être entretenus.

23.7 Servitudes techniques particulières

Servitude relative aux poteaux et réseaux aériens existants

Les propriétaires des lots 25, 35 et 36 de l'îlot H reconnaissent la présence, sur leur terrain, des poteaux aériens existants supportant les réseaux :

- Basse tension électrique,
- Télécommunications (fibre, cuivre),
- Éclairage public.

Ils acceptent la servitude réelle et permanente permettant le maintien, l'exploitation, l'entretien, la réparation et le renouvellement de ces installations.

Les poteaux et équipements sont situés à leur emplacement actuel, tel que figurant sur les plans de vente, leur implantation étant déclarée régulière.

Les agents ou entreprises mandatées par Enedis, les agents des opérateurs de télécommunications (Orange ou tout autre opérateur d'infrastructure) et le service d'éclairage

public disposent d'un droit d'accès permanent pour toute intervention utile ou urgente, en limitant la gêne au propriétaire et en remettant le terrain en état.

Les propriétaires s'interdisent tout aménagement, travaux ou plantations pouvant gêner l'accès, la sécurité ou le fonctionnement des installations, ainsi que toute modification ou déplacement de poteau sans accord préalable de l'exploitant concerné.

La présente servitude est attachée aux fonds et perpétuelle.

Elle ne peut être modifiée ou éteinte que d'un commun accord ou en cas de déplacement des ouvrages accepté par les parties.

Servitude d'éclairage public

L'acquéreur accepte que son terrain soit grevé d'une servitude destinée à permettre l'implantation, l'alimentation et l'entretien des équipements d'éclairage public nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des espaces de la ZAC du Jas de Beaumont.

Les mâts d'éclairage seront implantés dans la bande végétale en retrait de 1 mètre prévue le long des limites séparatives. Cette servitude comprend également le passage et l'enfouissement des câbles nécessaires à leur alimentation, depuis la voie publique jusqu'aux points d'implantation.

Elle inclut :

- L'implantation de mâts d'éclairage, de leurs socles et équipements associés ;
- Le passage, l'alimentation, l'entretien et le renouvellement des câbles et réseaux d'éclairage ;
- Un droit d'accès permanent pour les agents ou entreprises mandatées par la collectivité, afin d'assurer l'entretien, la réparation ou le remplacement des installations.

L'acquéreur s'engage à ne réaliser aucune construction, clôture, plantation ou aménagement susceptible de gêner l'accès ou le fonctionnement de ces équipements dans la bande végétale.

La servitude est établie sans que l'acquéreur puisse prétendre à une quelconque indemnisation, et elle sera transmise de plein droit à tout propriétaire ultérieur du terrain.

24 - UTILISATION -ENTRETIEN DES TERRAINS A USAGE PRIVATIF ET PUBLIC

A) UTILISATION ET ENTRETIEN DES TERRAINS PRIVATIFS

1. Le CONSTRUCTEUR entretient soigneusement sa parcelle, avant, pendant et après la construction.
2. Le CONSTRUCTEUR ne peut faire aucun autre usage des terrains et des constructions que celui prévu au PLU. Le droit de jouissance du terrain oblige le CONSTRUCTEUR à ne pas nuire aux droits des autres CONSTRUCTEURS, notamment en ce qui concerne la sécurité, les nuisances de bruit et d'odeur.
3. Les espaces verts aménagés par le CONSTRUCTEUR feront l'objet de soins d'arrosage et de tontes régulières.
4. Le CONSTRUCTEUR n'est pas autorisé à utiliser son terrain pour effectuer des dépôts de quelque nature que ce soit. Et encore moins les terrains riverains, attenants à sa construction.
5. Les arbres de haute tige de plus de 2 m de haut seront implantés à 2 mètres minimum des limites parcellaires. Les haies entretenues à moins de 2 mètres de hauteur devront être implantées à 50 cm minimum des limites parcellaires, être régulièrement taillées et ne pas déborder sur les parcelles ou emprises de voirie et espaces publics.

B) CONDITIONS DE GESTION DES OUVRAGES COLLECTIFS

Les équipements et ouvrages publics visés dans le dossier de réalisation et le programme des équipements publics seront gérés par les différents gestionnaires publics.

Au titre de l'article 30.1 du traité de concession signé le 7 octobre 2020, la COLLECTIVITE assurera l'entretien des voies et espaces libres au fur et à mesure de la remise des ouvrages, toutes réserves levées avec l'AMENAGEUR.

La COLLECTIVITE accepte par ailleurs (article 30.1 du traité de concession) le principe de rétrocession dans son domaine public des équipements collectifs réalisés au titre de la ZAC. La cession devra intervenir suivant la remise des ouvrages toutes réserves levées, des équipements de chaque tranche.

La présente clause ne fait pas obstacle à la responsabilité décennale des entrepreneurs ayant exécuté les ouvrages ou obligations contractuelles qui leur incombent jusqu'à la réception des travaux.

ARTICLE 25 - DISPOSITIONS VISANT LA BONNE TENUE DU NOUVEAU QUARTIER

En raison du nombre de logements prévus dans la Z.A.C, les règles suivantes s'appliquent à tout acquéreur de terrain comme à tout occupant de logement :

1. Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement des pluies, et notamment d'entraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur, ou de combler les fossés existants, définis en servitude sur les plans de lot.

2. Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes. Il est toléré de le faire dans la partie du jardin non visible des voies publiques à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

En ce qui concerne les immeubles collectifs, il est interdit de faire sécher du linge sur les balcons.

3. Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes :

- a) Panonceau indiquant qu'une construction est à louer ou à vendre,
- b) Panneaux de chantier des constructeurs ou de l'aménageur,
- c) Panneaux de commercialisation de l'AMENAGEUR. Le CONSTRUCTEUR conservera le panneau sur domaine privatif jusqu'à l'enlèvement par l'AMENAGEUR dans un délai de trois mois de la vente du dernier terrain du secteur aménagé, sans indemnité de part ni d'autre,
- d) Les panonceaux ou plaques de professions libérales.

4. Bruits : d'une manière générale, le CONSTRUCTEUR doit participer à la tranquillité du voisinage et du quartier, et respecter les règlements adoptés par arrêtés municipaux.

5. Antennes : toute installation d'antenne sur les bâtiments sera réalisée de façon discrète. Le diamètre des paraboles devra être inférieur à 1m² sur les pavillons, elles doivent être discrètes et dans la mesure du possible non visible de la voirie. Les paraboles sont interdites sur les balcons et appuis de fenêtres.

6. Publicité, éclairage : compte tenu de leur importance pour la tenue du nouveau quartier tout projet de panneaux publicitaires relatifs à l'exercice d'une profession à l'intérieur des secteurs d'habitation est soumis à l'approbation de la VILLE. Tout projet d'éclairage à l'intérieur des parcelles doit éviter de gêner les usagers des voies publiques, et se conformer au règlement de la VILLE.

7. Assurance contre l'incendie : le CONSTRUCTEUR doit contracter une assurance incendie et recours des tiers pour les constructions édifiées sur son terrain.

ARTICLE 26 - LITIGE ENTRE LES CONSTRUCTEURS

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi, tant entre l'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR, qu'entre les différents autres CONSTRUCTEURS.

L'AMENAGEUR subroge le CONSTRUCTEUR dans tous ses droits ou actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

Tout propriétaire peut demander l'application des règles de droit privé incluses dans le présent cahier des charges à l'encontre d'un propriétaire défaillant. En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages et intérêts.

ARTICLE 27 - ACHÈVEMENT DE LA Z.A.C

A compter de la suppression de la Z.A.C, le présent cahier des charges deviendra caduc conformément aux dispositions de l'article L 311-6 issu de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain.

Les règles de droit privé incluses dans le présent cahier des charges sont permanentes et ne deviendront pas caduques au moment de la suppression de la zone.

ARTICLE 28- ARTICLE L 311-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain est délivré en application de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme et est approuvé par la COLLECTIVITE lors de chaque cession. La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme dans un cahier des charges ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.

ARTICLE 29 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des clauses du présent cahier des charges, l'AMENAGEUR fait élection de domicile en l'étude du Notaire dépositaire dudit cahier, à savoir Maître Pascale LAURENT KLEIN notaire à EYRAGUES (BOUCHES DU RHONE).

ARTICLE 30 – CONDITIONS DE LA CESSION

Conformément aux dispositions du décret n° 55-216 du 3 Février 1955 et du décret n° 86-517 du 14 Mars 1986, le présent cahier des charges de cession devra obligatoirement être annexé à l'acte de cession du terrain.

Fait à PERTUIS,
Le

L'acquéreur

L'aménageur

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

COMMUNE DE PERTUIS



ZAC JAS DE BEAUMONT
CAHIER DES CHARGES DE CESSION
DE TERRAIN

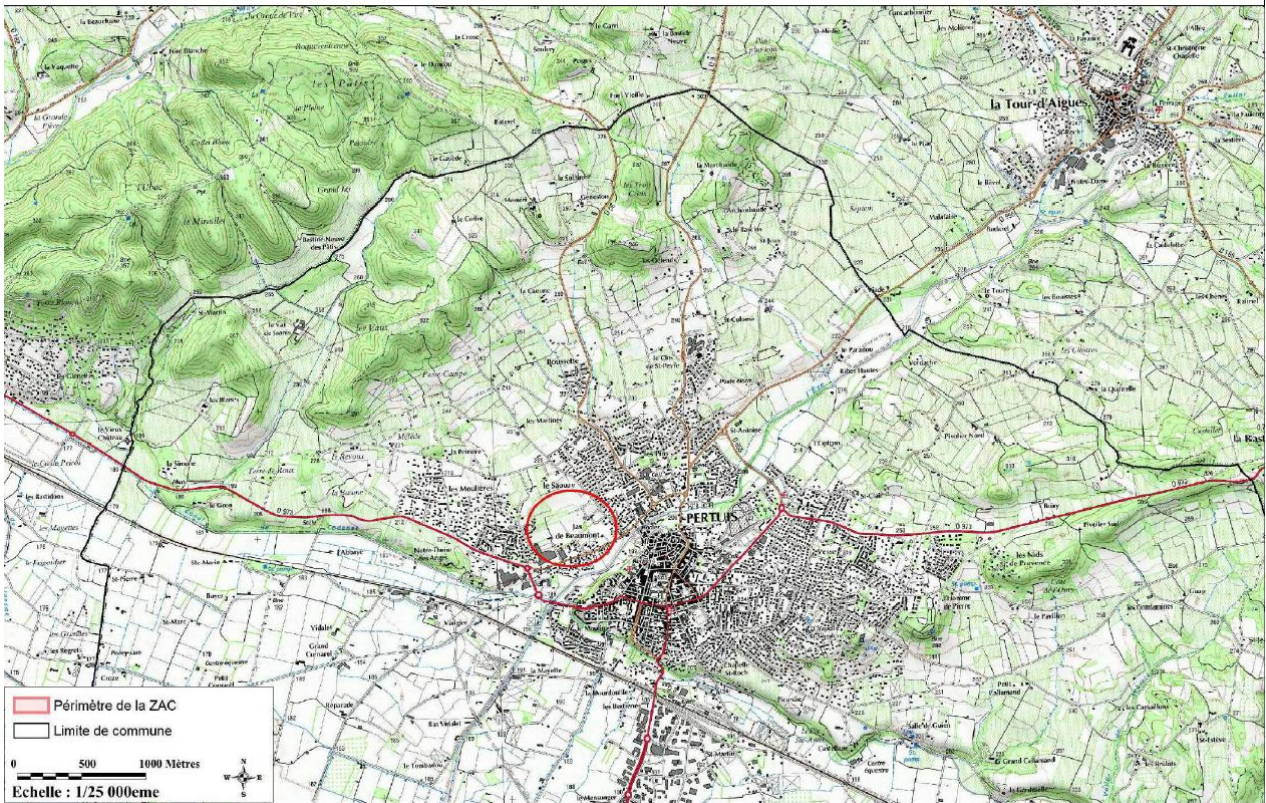
ANNEXE 1 : PLAN DE SITUATION ET DE
PERIMETRE DE LA ZAC

OCTOBRE 2025

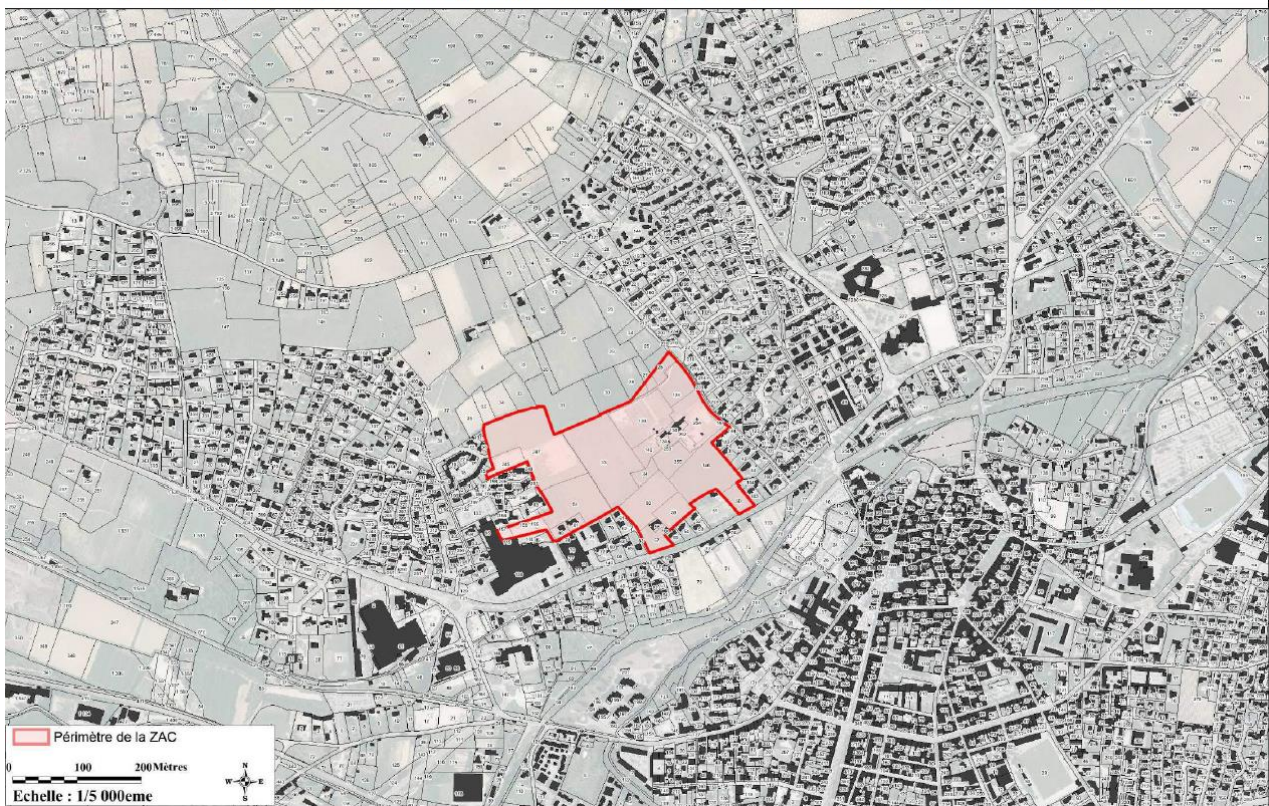
SAS ANGELOTTI AMENAGEMENT



PLAN DE SITUATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE DU JAS DE BEAUMONT



PLAN DU PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE DU JAS DE BEAUMONT



DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

COMMUNE DE PERTUIS



ZAC JAS DE BEAUMONT
CAHIER DES CHARGES DE CESSION
DE TERRAIN

ANNEXE 2 : CAHIER DE LIMITE DES PRESTATIONS

OCTOBRE 2025

SAS ANGELOTTI AMENAGEMENT



TERRAINS A BATIR ACQUIS PAR DES PARTICULIERS
POUR MAISONS INDIVIDUELLES
TRANCHE N°1

	LIMITES DE PRESTATIONS	AMENAGEUR	CONSTRUCTEUR
1	Bornage de lot	X	
2	Plan parcellaire du lot, établi par le géomètre choisi par l'aménageur	X	
	Plan topographique du secteur, avant travaux.	X	
3	Aménagement de parcelle		X
4			
	VOIRIE :		
5.	- Voies, desserte des lots, stationnements publics	X	
- 1	- Cheminement piétons publics	X	
- 2	- parkings privatif et aménagement privatif		X
- 3			
6.	ASSAINISSEMENT EAUX USEES :		
- 1	- Réseau collectif sous voirie	X	
- 2	- Branchement en attente en limite de propriété au droit des parcelles privatives (regard compris)	X	
- 3	- Raccordement privé eaux usées sur branchement en attente		X
7.	ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :		
- 1	- Réseau collectif sous voirie, noues, bassins de rétention	X	
	- Rejet des eaux de toiture et de ruissellement sur voirie		X
8	EAU POTABLE :		
- 1	- Réseau et branchement en attente sur le lot, en limite de propriété au droit de la voirie (compris niche à compteur, robinet avant compteur)	X	
- 2	- Poteau d'incendie	X	
- 3	- Raccordement privé, sur niche compteur		X
9	ELECTRICITE :		
- 1	- Alimentations BT : distribution au moyen de conducteurs souterrains	X	
- 2	- Coffret de comptage en limite de lot	X	
- 3	- Raccordement privé sur coffret.		X
10	ECLAIRAGE PUBLIC :		
- 1	- Desserte du domaine public sur voirie ZAC	X	
- 2	- Armoire de commande raccordée sur les postes EDF	X	
11	TELEPHONE, FIBRE OPTIQUE:		
- 1	- Ouvrages de génie civil, chambres de tirage, fibre optique	X	
- 2	dans fourreaux	X	
- 3	- Pénétrations dans les parcelles individuelles, à partir des chambres de tirage, boîte de branchement		X
- 3	- Raccordement privé sur boîte de branchement		
12.	ESPACES VERTS :		
- 1	- Plantations dans le domaine public	X	
- 2	- Plantations sur le domaine privé		X
13	CLOTURES		
- 1	- Clôtures sur rue varient en fonction varient en fonction du profil de cette dernière (voir CPAUPE).	X	
- 2	- Clôtures sur espaces verts ou en limites séparatives (Voir le CPAUPE)		X
14.			
- 1			
- 2			



Angelotti Aménagement
85 avenue Georges Frêche
34170 Castelnau Le Lez



Ville de Pertuis
37 rue Voltaire
84120 Pertuis

CPAUPE

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES,
URBANISTIQUES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Mise à jour Décembre 2025

ZAC DU JAS DE BEAUMONT PERTUIS



 **città** Città urbanisme&paysage
urbanisme 295 avenue W.A. Mozart
paysage 13100 Aix-En-Provence
Tel : 04 42 61 44 10

AVANT PROPOS - ZAC DU JAS DE BEAUMONT

1 - CADRE GÉNÉRAL DU CPAUPE	4
2 - PROCÉDURE À SUIVRE POUR LA COORDINATION DES PROJETS	4
3 - LA COMPOSITION DES DOSSIERS	5

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA ZAC 6

RAPPELS DU DOSSIER DE RÉALISATION

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

PARTIE I - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	16
PARTIE II - LOTS LIBRES	36
PARTIE III - MACRO-LOTS COLLECTIFS	51

Avant-Propos ZAC du Jas de Beaumont

OBJET DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS

- Principes d'aménagement généraux
- Ensemble de dispositions visant à guider les acquéreurs et leurs constructeurs dans l'élaboration urbaine, architecturale, paysagère, technique et durable de leur projet.

CHAMP D'APPLICATION ET PORTÉES DES PRESCRIPTIONS

Le Cahier de Prescriptions CPAUPE sera annexé à l'acte de cession de terrain et constitue l'une des pièces du cahier des charges de cession de terrains (CCCT).

Le cahier des prescriptions architecturales et paysagères ne se substitue pas aux règles d'urbanisme en vigueur applicables sur la commune. Il complète ce règlement. Il s'applique à l'ensemble des constructions implantées à l'intérieur de la ZAC.

Il a pour vocation de garantir une cohérence entre l'existant, les aménagements publics et les projets de constructions. Il définit une ligne directrice à partir de laquelle chaque Maître d'Œuvre pourra développer son propre projet. Chaque projet de construction sera soumis à l'avis de l'architecte coordinateur de la ZAC.

L'avis émis par l'architecte coordinateur de la ZAC sera joint au dossier de demande d'autorisation de construire.

Cet avis est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales et paysagères décrites dans le présent document. Il ne préjuge pas de la recevabilité, par les services chargés de l'instruction administrative, du dossier de demande d'autorisation de construire.

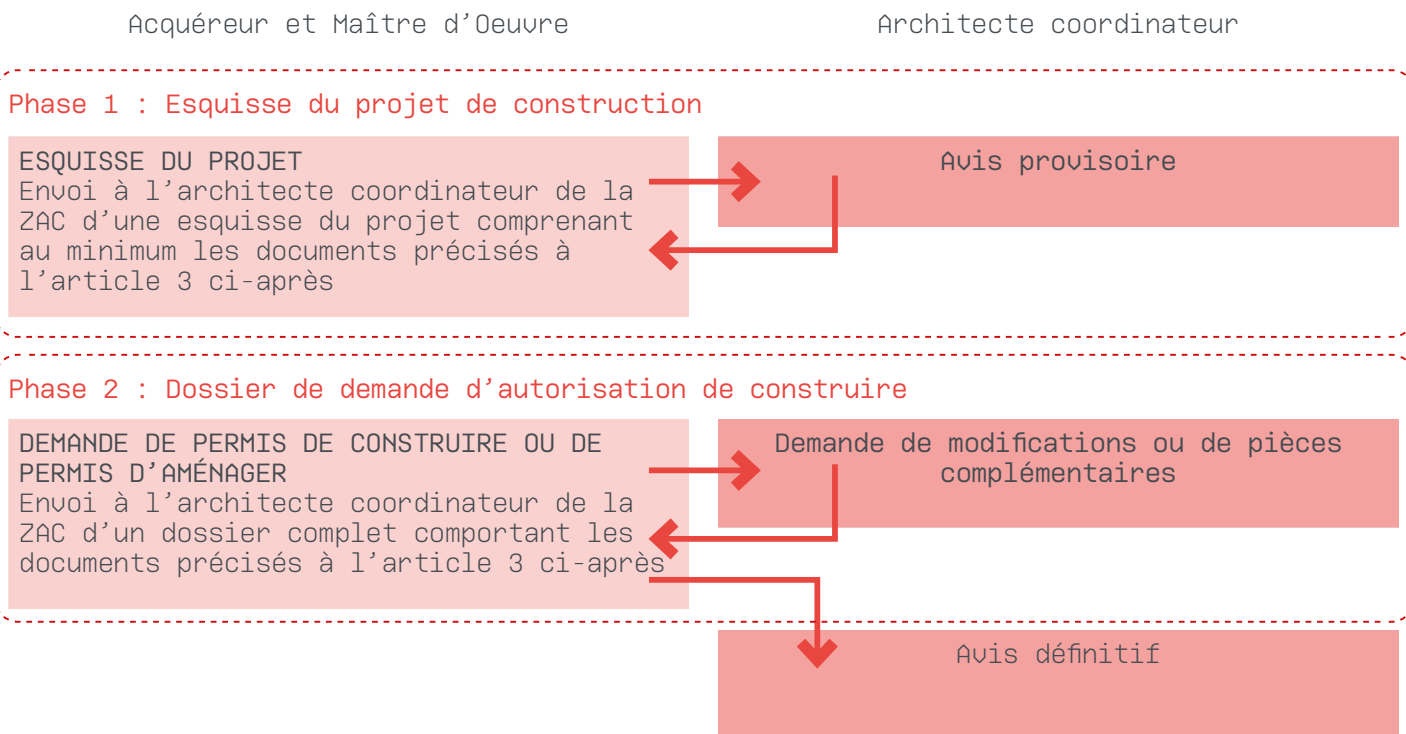
Il n'engage pas, par ailleurs, la responsabilité de l'architecte coordinateur, sur le projet architectural qui reste de la seule compétence du Maître d'Ouvrage et de son Maître d'Œuvre.

OBJET DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS

Dans un objectif de qualité architecturale et de cohérence générale du quartier, la mission de l'architecte coordinateur de la ZAC comprend :

- Un rôle de conseil auprès des différents acquéreurs de parcelles à bâtir à l'intérieur du périmètre de la ZAC et de leurs Maîtres d'Œuvres.
- Une tâche de coordination des projets.

Pour optimiser la coordination des projets et permettre un dialogue constructif entre les acquéreurs, leurs Maîtres d'Œuvre et l'architecte coordinateur, la procédure à suivre est synthétisée ci-après :



3-LA COMPOSITION DES DOSSIERS AVANT PROPOS - ZAC DU JAS DE BEAUMONT

Pour pouvoir être instruits dans de bonnes conditions, les dossiers à présenter à l'architecte en chef doivent comporter au minimum les pièces suivantes :

3.1 ESQUISSE DU PROJET

Pièce ou information	Observations
Plan de masse	<ul style="list-style-type: none"> à établir sur la base du plan du lot fourni par l'aménageur, avec indication des cotes altimétriques du terrain naturel l'implantation de la construction doit être cotée par rapport aux limites de la parcelle les terrasses non couvertes et autres équipements (pergola - piscine), ainsi que l'emplacement d'éventuels équipements techniques prévus avec la construction ou ultérieurement (appareils de climatisation, panneaux solaires, etc) doivent figurer sur le plan de masse et être cotés.
Les façades de la construction	
Une ou plusieurs coupes du bâtiment ainsi que de son implantation sur le terrain	la cote NGF de référence du point zéro de calage altimétrique de la construction sera indiquée
La hauteur de la construction aux points les plus proches des limites parcellaires	
Une indication de la nature des façades et leurs teintes des revêtements	les teintes seront choisies dans la palette figurant au cahier des prescriptions
Le dessin de la clôture sur la base du schéma ci-après	<ul style="list-style-type: none"> Il s'agit des clôtures non réalisées par l'aménageur. Les clôtures-type indiquées sur le cahier des prescriptions devront être respectées
Les surfaces de plancher par niveau et totales	

3.2 DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Les pièces indiquées ci-dessous sont celles nécessaires à l'architecte en chef pour délivrer son avis. D'autres pièces peuvent être réclamées par les services chargés de l'instruction de la demande de permis de construire.

Pièce ou information	Observations
Imprimé de demande de permis de construire	
Un plan de situation du terrain et un plan géomètre de la parcelle	
Plan de masse coté du terrain, de la construction, des annexes et des aménagements extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> il contiendra en plus des informations indiquées en 3.1, l'aménagement de la parcelle avec indication des mouvements éventuels du terrain (remblais, décaissement), les essences des plantations, etc... Indiquer la hauteur de la construction aux points les plus proches des limites parcellaires.
Les plans cotés de la / ou des constructions	
Une notice décrivant le terrain et présentant le projet	
Un plan des façades et des toitures	<ul style="list-style-type: none"> Le dessin de tous les éléments extérieurs (volets, auvents, etc...) devra être précisé. La colorimétrie des façades sera indiquée
Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement	Un photomontage avec une perspective ou une axonométrie
Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche	
Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain	
Le dessin des clôtures et portails	Voir observations en 3.1

Présentation générale de la ZAC

PRÉSENTATIONS GÉNÉRALES

ZAC DU JAS DE BEAUMONT

SITUATION ET CONTEXTE

La commune de Pertuis est membre de la Métropole Aix-Marseille Provence. Afin de maintenir son dynamisme et anticiper les évolutions à venir du territoire, le site du Jas de Beaumont à Pertuis a été identifié dès le POS de 1983 (zone NA) comme un site à enjeu entre le centre-ville de Pertuis et ses extensions récentes.

Le projet se localise dans une vaste « dent creuse » de l'urbanisation de l'Ouest pertuisien, sur le site dit du Jas de Beaumont. Au sein de ce vaste secteur d'environ 42 hectares, le périmètre de l'opération présentée définit un développement sur une superficie de 13.63 ha en continuité de l'urbanisation existante. Il s'accompagne de la réalisation d'équipements publics et d'intérêts collectifs : école, équipements sportifs, EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes), IME (Institut Médico-Educatif) et CHIAP (Centre Hospitalier Intercommunal Aix-Pertuis).

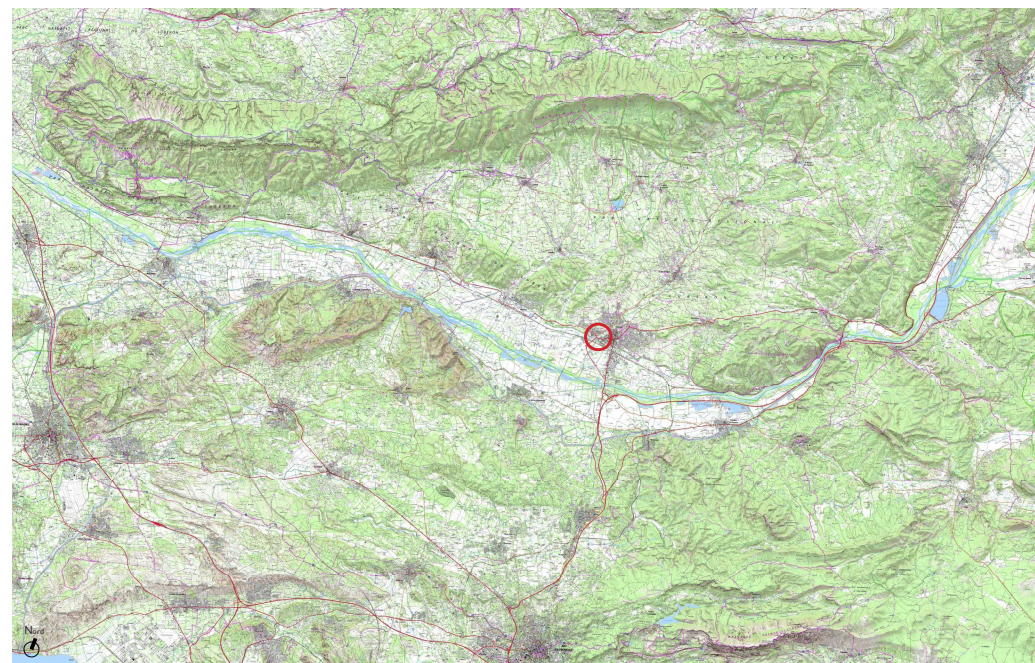
La ZAC du Jas de Beaumont a été créée par le Conseil de Métropole en 2016.

L'objectif de la ZAC est quant à lui un programme d'environ 400 logements, la création de commerces et de services et les équipements publics liés (voirie, réseaux divers, parc, place publique, stationnements).

S'ajoute à cela un objectif qualitatif. La part des logements sociaux sur le territoire pertuisien reste faible (environ 11,4 % du parc de logements au 1er janvier 2019) ; il manquerait environ 1 250 unités (objectif de 25%).

Prendre part à cet effort de production de logements sociaux est un objectif important de l'urbanisation du Jas de Beaumont. Ainsi, le PLH du Pays d'Aix prévoit pour le Jas de Beaumont une urbanisation à moyen terme (2023-2028). L'opération permettra la production de logements sociaux, locatifs et accessions, conformément aux objectifs du PLH du Pays d'Aix et repris dans le PLH métropolitain. Ce dernier a été approuvé en février 2024, il identifie Pertuis comme Pôle d'équilibre au sein du territoire métropolitain. Ce document planifie la production de 212 logements par an et 72 logements sociaux/an. La programmation de l'essentiel de la production est localisée sur les pôles de développement que représentent les 20 villes moyennes du territoire métropolitain.

L'aménagement du Jas de Beaumont dans le cadre d'une action maîtrisée par l'action publique permettra de bâtir une opération garantissant une offre complémentaire au marché privé répondant aux besoins diversifiés en logement.



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2025

Publié le 17 décembre 2025

CPAUPE - PERTUIS - ZAC DE BEAUMONT - ANGELOTTI - Città U&P - DÉCEMBRE 2025 7

PRÉSENTATIONS GÉNÉRALES

ZAC DU JAS DE BEAUMONT

Rapport au grand paysage

Le projet s'inscrit dans le grand paysage, depuis le Pays d'Aigues, ses terrasses cultivées, collines boisées et la vallée de l'Eze. Le paysage est ouvert et permet d'apprécier les reliefs lointains : larges panoramas jusqu'au massif de la Sainte Victoire, bien au-delà de la Vallée de la Durance.

Perceptions paysagères

Le site descend doucement vers l'Eze ce qui lui confère une forte visibilité depuis et vers le centre-village. Le paysage rural, très ouvert, est structuré par l'activité agricole.

Le site est caractérisé par différentes ambiances, marquées d'abord par un coteau de 5-7m de dénivelé qui le sépare en deux parties : la plaine basse au sud et les coteaux en pente douce au nord.

Composantes Paysagères

Le site se caractérise par deux secteurs de sensibilité paysagères et enjeux spécifiques : la silhouette urbaine (l'Eze et ses jardins en périphérie immédiate du secteur d'étude) et les terrasses en vis-à-vis de la ville (offrant des vues sur le village historique).

Positionnement en dent creuse

Le site s'inscrit dans une dent creuse d'urbanisation entre des tissus pavillonnaires constitués de part et d'autre (Est-Ouest) et une RD - bd Jean Guigues au Sud qui irrigue et contourne l'Ouest de Pertuis. Cette voie sera réaménagée par la Collectivité et sera l'entrée principale du site de projet.

Les accroches fonctionnelles et urbaines sur les voies existantes sont stratégiques. De même un travail spécifique sur le respect de l'intimité des habitants déjà présents via une gestion des typologies et des vis-à-vis. Enfin, le traitement de la limite d'urbanisation au Nord avec les espaces agricole est un enjeu de composition.



PRÉSENTATIONS GÉNÉRALES

ZAC DU JAS DE BEAUMONT

INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

Le développement de la ZAC du Jas de Beaumont s'inscrit dans une démarche durable de création de logements, notamment sociaux, à l'ouest de Pertuis, avec, pour objectif, de rééquilibrer le développement communal. Le projet s'inscrit, à la fois, dans une logique de production de logements indispensable au maintien de la dynamique locale, et dans la volonté de créer des liens avec les quartiers périphériques. Il s'agit en effet de proposer des aménagements capables de relier le site au centre-ville tout en prenant en compte les mesures de protection des habitants contre les risques et la préservation de l'environnement.

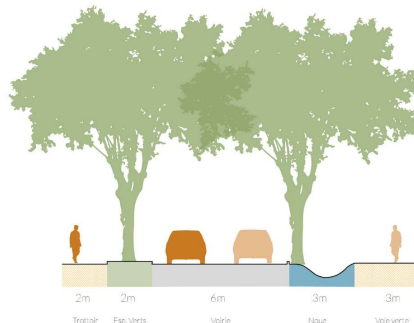
COMPOSITION

Le projet poursuit l'objectif de créer un quartier animé avec logements, commerces, services, parcs urbains, etc. Il prévoit ainsi :

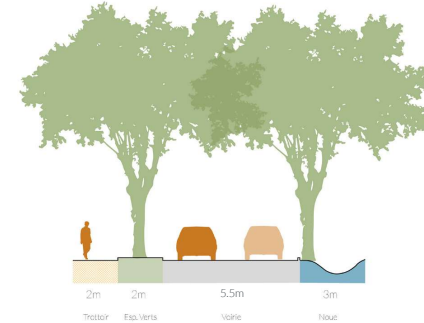
- Environ 400 logements répartis dans les différents îlots pour une densité moyenne de 50 logements par ha ;
- Environ 170 logements sociaux répartis sur les différents secteurs de la zone et selon différentes typologies (petits collectifs, logements individuels superposés et logements individuels en bande) ;
- Une place ouverte avec stationnement qui sera accompagnée de commerces et services de proximité.
- Un espace patrimonial et paysager préservé autour de la bastide et prolongé le long du coteau ;
- Un parc urbain de l'ordre de 1,4 ha, soit environ 18% de la surface du projet situé au sud en continuité avec les bords de l'Eze ;
- Des voiries larges et accueillantes permettant de recevoir du stationnement, des déplacements piétons et cycles représentant ainsi 12% de la surface du projet.
- Le projet s'appuie sur les projets d'équipement environnants à l'ouest de la commune : groupe scolaire, complexe sportif, EPHAD, CHIAP (centre hospitalier) et IME.



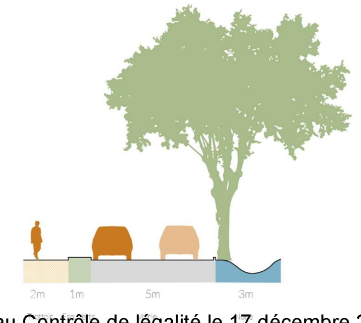
Principe voie principale - 16m



Principe voie secondaire - 12.5m



Principe voie secondaire - 11m



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2025

Publié le 17 décembre 2025

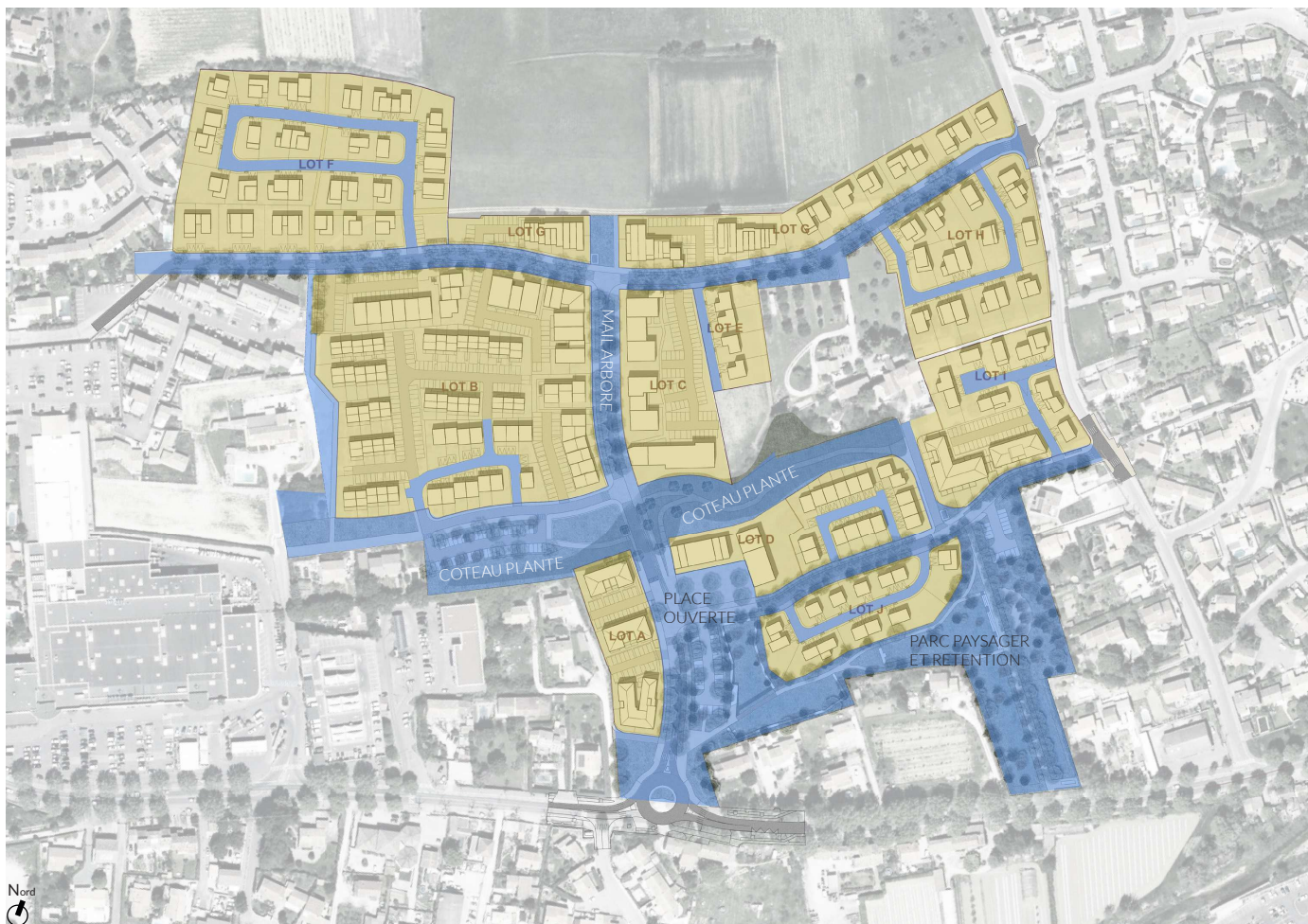
PRÉSENTATIONS GÉNÉRALES

ZAC DU JAS DE BEAUMONT

ESPACES PUBLICS - INTENTIONS

Les espaces publics (voies, parcs, cheminements piétons, etc.) sont importants dans le fonctionnement du quartier en projet. Ils représentent ainsi plus de 30 % de la superficie totale de la zone. Les principales composantes de ce maillage public sont :

- **Le parc urbain** : il crée une interface entre la zone habitée, le boulevard Jean Guigues et les abords de l'Eze. Il constitue un espace vert important à l'échelle de l'Ouest de Pertuis. Outre sa fonction de loisirs, ce parc naturel permettra : d'une part, de préserver la zone d'extension de crue de l'Eze en respect du PPRi, et d'autre part, de créer des zones de rétention paysagères en compensation de l'imperméabilisation future de la ZAC.
- **L'axe est-ouest** relie les quartiers entre eux, en passant par la Bastide. Il possède un profil asymétrique mettant notamment en valeur sa partie exposée au Sud (espace piéton plus important et bâtis plus denses). Sa localisation préfigure une urbanisation à très long terme vers le nord.
- Le parc urbain et la place ouverte sont desservis par **l'axe principal nord-sud** et l'axe plus confidentiel allant vers l'est. **La place ouverte** accueille des commerces et services en interface avec le parc paysager et à proximité de la zone commerciale, en créant un lieu de vie et de rencontre et offrant des espaces de stationnement. Elle constitue le cœur commercial et de service du nouveau quartier.
- **Une trame paysagère et piétonne** redécoupe et structure les différents îlots habités en favorisant les déplacements doux apaisés entre les différents secteurs. Elle sera également utilisée pour gérer les eaux pluviales et composée de micro-continuités écologiques entre le parc urbain au sud et les espaces agricoles au nord. Elle s'appuie notamment sur les **coteaux boisés existants** qui marquent une rupture entre la partie basse et le haut de la ZAC comme un cordon végétal support des cheminements piétons et cycles.



- Le centre-ville est situé à 600m à pied en utilisant un itinéraire principalement déconnecté de la rue (excepté une partie du boulevard Jean Guigues), associé à la trame paysagère du projet. Un ascenseur urbain permet de monter au centre-ville depuis le parking de la Dévalade et la promenade des berges de l'Eze

■ les espaces privés voués à être construits
■ les espaces publics

PRÉSENTATIONS GÉNÉRALES

ZAC DU JAS DE BEAUMONT

LES MOBILITÉS

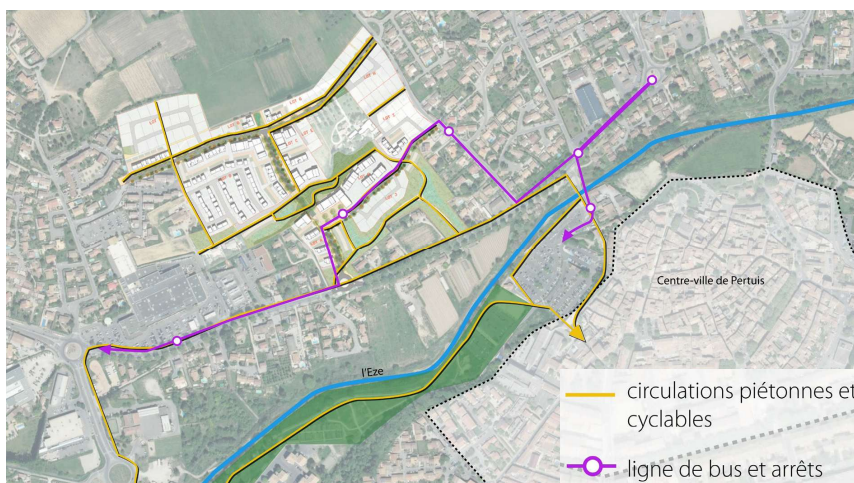
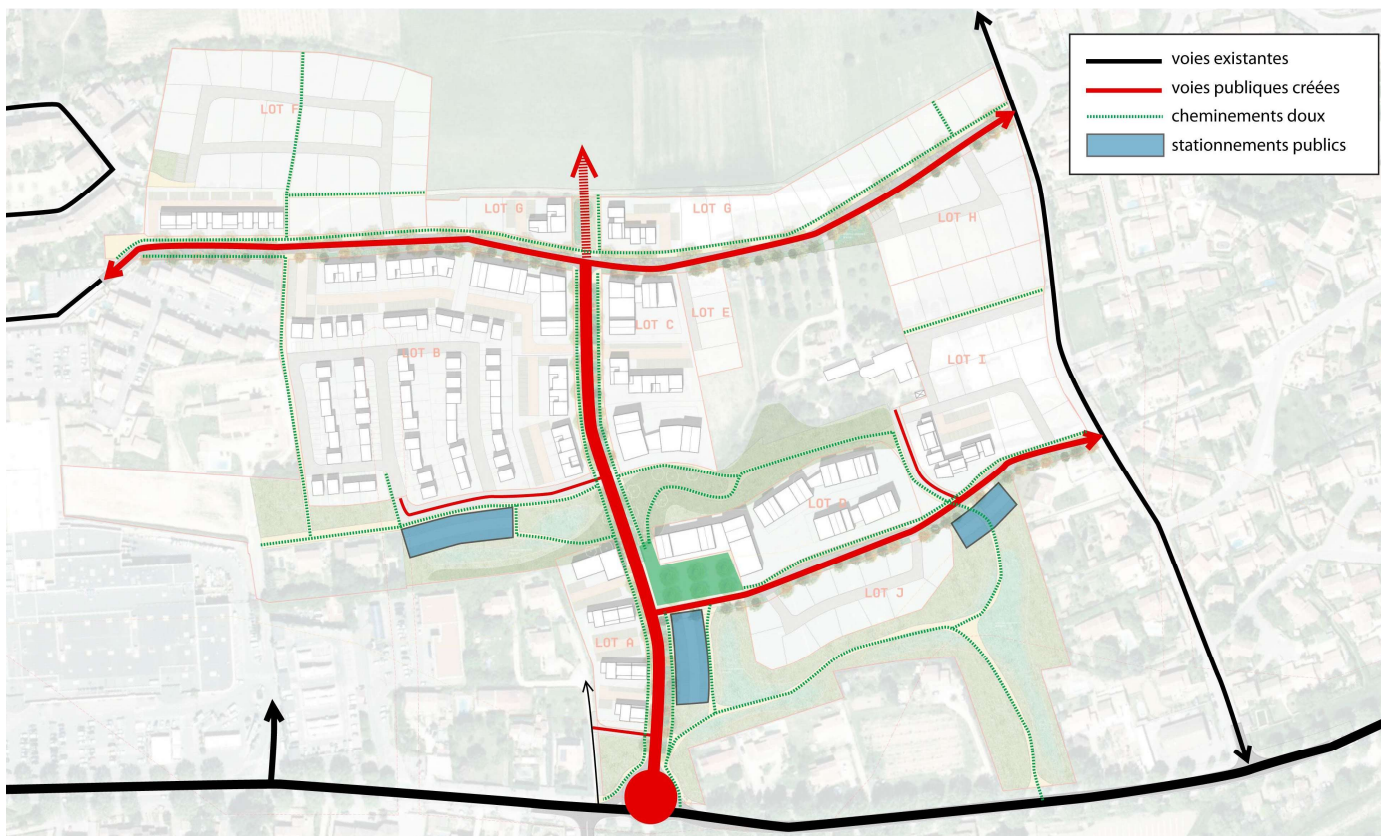
L'objectif est de hiérarchiser et rationaliser les circulations tout en créant des porosités viaires/piétonnes avec la ville environnante.

Afin de faire face aux flux engendrés par la création de logements et de gérer les trafics internes au futur quartier, les aménagements suivants sont prévus :

- Création d'un carrefour giratoire à l'entrée principale du nouveau quartier ;
- Des axes secondaires orientés est-ouest pour desservir les habitations, liés aux quartiers voisins, qui permet de répartir les flux tout en privilégiant l'utilisation de l'axe principal ;
- Pas d'accès en voiture au centre commercial depuis le nouveau quartier ;
- Des poches de stationnements publics sont positionnées à proximité des activités : plateau haut, place ouverte et parc public ;
- Des voies privées permettent l'accès aux différentes poches d'habitation.

Les déplacements doux sont travaillés afin de compléter les liaisons inter-quartiers :

- Un cheminement est-ouest le long du coteau paysager relie les quartiers ouest à la place commerçante du quartier, et continue vers le chemin de la Peyrière ;
- Le parc paysager au sud permet de relier le boulevard Jean Guigues à la place commerçante du nouveau quartier par des cheminements paysagers ;
- Des venelles sont créées au sein du tissu urbain pour faciliter les déplacements piétons, en lien avec les voies de circulation. Ainsi, plusieurs venelles sont implantées de telle sorte qu'elles lient la ZAC aux tranches ultérieures d'urbanisation du site.
- La ligne de bus L104 est déviée pour desservir le cœur de quartier au niveau de la place.



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2025

Publié le 17 décembre 2025

PRÉSENTATIONS GÉNÉRALES

ZAC DU JAS DE BEAUMONT

RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA ZAC - DOSSIER DE RÉALISATION

PROGRAMME - TYPOLOGIES

382 logements sont envisagés sur ce secteur, avec une répartition de 40 % de logements sociaux (environ 155 logements), 30 % de logements à coût maîtrisé (environ 115 logements) et 30% de logements libres (environ 112 logements).

La répartition du programme par ensemble d'unités bâties facilite la gestion du parc de logements. On retrouve pour chaque type de programme différentes typologies de logements : des maisons individuelles, mitoyennes, de l'individuel groupé, de l'individuel superposé et des petits collectifs en R+1 et R+2 (partiel) afin de proposer une véritable mixité au sein du site.



- Logements collectifs accession aidée R+2 partiel (attique 40% de l'emprise maxi)
- Logements individuels accession R+1
- Logements intermédiaires R+1 et R+2 partiel
- Logements individuels et collectifs sociaux R+1 accolés
- Lots à bâtir en accession R+1

Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2025
Publié le 17 décembre 2025

PRÉSENTATIONS GÉNÉRALES

ZAC DU JAS DE BEAUMONT

RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA ZAC - DOSSIER DE RÉALISATION

REPARTITION DES TYPOLOGIES BATIES / LOGEMENTS ET GESTION DU STATIONNEMENT

LOTS	Typologie bâtie	Nombre Logts	Taille logt
LOT A	Collectif R+1	27	T2 - T3
LOT B1a	Individuel groupé R+1	40	T3-T4-T5
LOT B1b	Individuel groupé R+1	14	T4-T5
LOTB2	Collectif R+1 et R+2 partiel	20	T2 - T3
LOT B3	Collectif R+2	34	T2- T3 -T4
LOT B4	Collectif R+1	18	T2 - T3
LOT C	Collectif R+2	50	T2 - T3
LOT D1	Collectif R+2	22	T2 - T3
LOT D2	Individuel groupé	17	T4-T5
LOT E	Individuel R+1	4	T4 - T5
LOT F	Individuel R+1	35	T4 - T5
LOT G1	Collectif R+1	10	T2 - T3
LOT G2	Collectif R+1	18	T2 - T3
LOT G3	Individuel R+1	11	T4 - T5
LOT H	Individuel libre R+1	16	T4 - T5
LOT I1	Collectif R+1	22	T 2 - T3 - T4
LOT I2	Individuel R+1	11	T 4 - T5
LOT J	Individuel R+1	13	T 4 - T5
TOTAL		382	

DECOMPOSITION DE LA PROGRAMMATION

Décompte des logements sociaux selon les catégories (comptabilisation loi SRU)

Accession à coût maîtrisé	115	30 %
Logement social (LLS et BRS)	155	40 %
Cumul :	270	70 %
Accession libre	90 +22 LLI	30 %



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2025

Publié le 17 décembre 2025

PRÉSENTATIONS GÉNÉRALES

ZAC DU JAS DE BEAUMONT

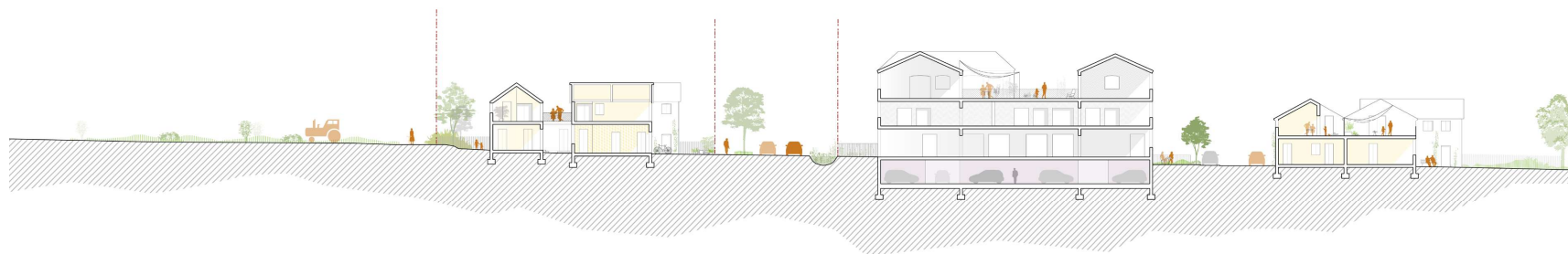
PROFILS RESPECTUEUX - PRINCIPE RÉPONDANT AUX OBJECTIFS DE LA ZAC - DOSSIER DE RÉALISATION

COUPE AA'

TERRES AGRICOLES

LOT G INTERMÉDIAIRES

LOT C COLLECTIFS ET INTERMÉDIAIRES



COUPE BB'

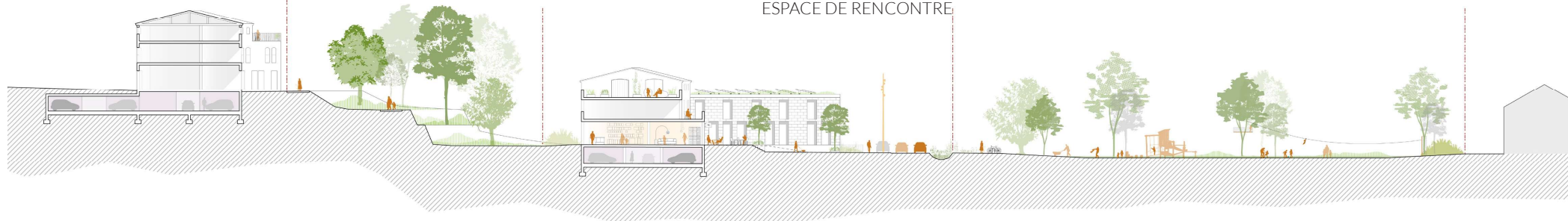
LOT C COLLECTIF

PROMENADE
DU CÔTEAU

LOT D COLLECTIF

ESPACE DE RENCONTRE

PARC ET RETENTION



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2025

Publié le 17 décembre 2025

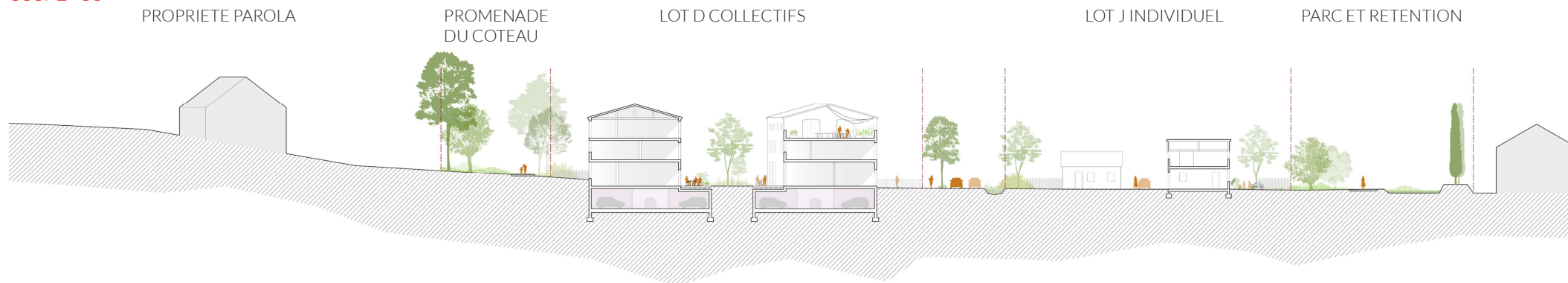
CPAUPE - PERTUIS - ZAC DE BEAUMONT- ANGELOTTI - Città U8P - DÉCEMBRE 2025 14

PRÉSENTATIONS GÉNÉRALES

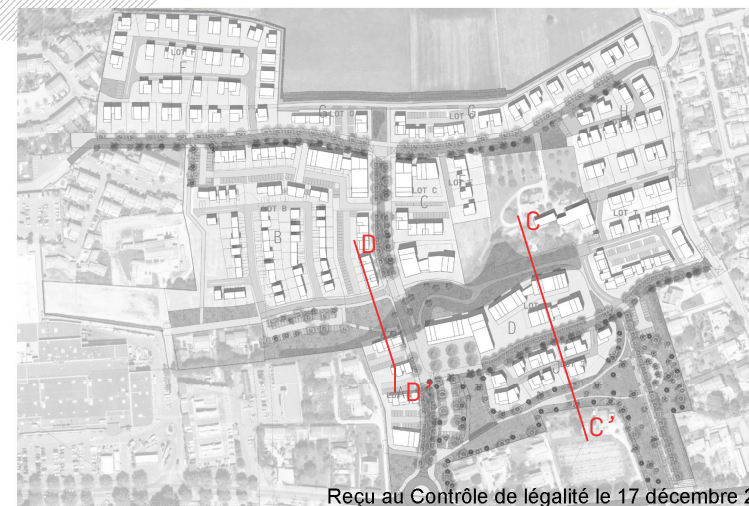
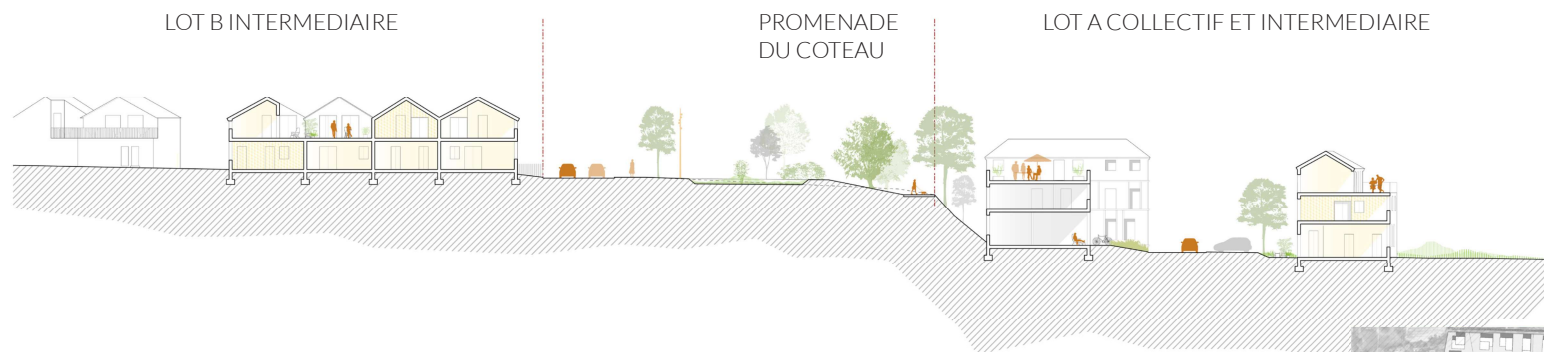
ZAC DU JAS DE BEAUMONT

PROFILS RESPECTUEUX - PRINCIPE RÉPONDANT AUX OBJECTIFS DE LA ZAC - DOSSIER DE RÉALISATION

COUPE CC'



COUPE DD'



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2025

Publié le 17 décembre 2025

Cahier des prescriptions architecturales
urbaines paysagères et environnementales
PARTIE I : PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

PARTIE I - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

AMBITION ENVIRONNEMENTALE

L'acte de construire aujourd'hui dans un contexte avéré de réchauffement climatique à la fois subit et induit par l'activité humaine implique une responsabilité de chacun des acteurs.

Ce chapitre a vocation à rappeler les principales thématiques qui nécessitent une vigilance particulière à la fois dans l'objectif de réduire l'impact environnemental et de s'engager dans une adaptation au changement climatique à venir.

Les préconisations suivantes sont à observer :

- **Climat-énergie** : une orientation des logements Nord-Sud favorable d'un point de vue énergétique pour les apports passifs et la mise en œuvre de panneaux solaires est à favoriser ; Un travail sur la limite Nord pour se protéger du vent est à réaliser ; Une part importante des espaces verts publics et privés ira dans le sens favorable pour le confort d'été.
- **Topographie** : Les terrassements doivent être minimisés (intégration à la topographie et déblais remblais limités).
- **Hydrogéologie / géologie** : le projet n'interfère pas avec cette thématique toutefois la désimperméabilisation du sol sera à maximiser sur tous les espaces.
- **Agriculture** : construction sur des terres agricoles de qualité faible. Le passé agricole et la nouvelle limite urbaine sont à intégrer dans la composition paysagère.
- **Risques** : Le projet doit intégrer les contraintes du risque d'inondation pour les logements et les commerces (orientation des bâtis dans le sens de des écoulements et surélévations) ; le parc urbain est dans la zone inondable fort impact et sert d'espace tampon ; le projet est éloigné du risque lié à la canalisation de transport de transéthylène.
- **Biodiversité** : Il s'agira de préserver les espaces les plus sensibles écologiquement ; Un travail a été mené sur les espaces verts publics pour favoriser la biodiversité notamment en préservant au maximum le coteau boisé.
- **Nuisances sonores** : Un éloignement des zones sensibles a été observé et l'organisation du plan positionne généralement les façades principales sur des liaisons secondaires. L'augmentation du trafic sur Jean Guigues est compensé par une zone tampon pour les futurs logements grâce au parc urbain.

- **Espaces verts** : À l'échelle de la ZAC 40% des espaces seront non imperméabilisés dont 30% des espaces publics seront en pleine terre. Sur tous les lots (individuels et collectifs) 20% minimum de pleine terre sera réalisé. Une exception : le lot D pourra être divisé, dès lors le calcul se fera à l'échelle globale du macrolot. Un travail sur la végétalisation des limites parcellaires et l'intégration d'une mixité d'essences afin de favoriser la biodiversité sera réalisé. Ces choix intégreront des rappels du passé agricole du site.
- **Matériaux** : Seront encouragés l'utilisation de matériaux drainants afin de limiter au maximum l'imperméabilisation. Les stationnements publics sont réalisés en matériaux drainants. Limitation de l'albédo (Travail avec des revêtements en stabilisé ou des revêtements de couleur claire sur les cheminements piétons) : limitation des effets de chaleur.
- **Paysage** : Il s'agit de respecter le site et le déjà là : préservation du coteau planté, topographie existante, inscription dans le site, voirie suivant la topo. Les éléments paysagers existants seront conservés : garder les arbres existants au maximum – à repérer sur chaque permis à déposer les arbres et la force des arbres existants et éventuelles compensations.
- **Une palette végétale** : Les choix d'essences végétales seront locales et adaptées au climat méditerranéen mais au-delà, aux prévisions de manque d'eau. La variété des essences favorisera la biodiversité et marquera les différentes saisonnalités.
- **Biodiversité** : La conservation des arbres creux pour les chiroptères, mise en place de nichoirs sont à réaliser ainsi que toutes mesures de préservation des animaux présents sur le site - voir avis autorité environnementale.
- **Mobilité** : Des cheminements doux sont proposés sur l'ensemble de la ZAC, séparés de la chaussée par des espaces plantés et ombragés ils sont ainsi sécurisés. Le projet est compatible avec le passage possible à terme des transports en commun dans la ZAC (Travail sur les girations et les connexions aux réseaux existants). Le projet crée un maillage interne piétonnier jusqu'au sein même des lotissements qui ne sont jamais en impasse.
- **Dossier Loi sur l'Eau** : Les aménagements des espaces publics sont respectueux de l'existant, gèrent des eaux pluviales (ville perméable, écoulement naturel, animation

des espaces publics) via des espaces végétalisés en creux et une gestion hydraulique avec des bassins aériens

- **Projet social** : Ce projet a une forte dimension sociale et de mixité à la fois dans les produits (LLS / accession sociale / BRS / accession classique) que dans la mixité des formes bâties et des typologies qui doivent répondre au plus grand nombre. Cette mixité se retrouvera également sur les espaces de rencontres et espaces publics avec des mobiliers urbains favorisant le partage.
- **Architecture** : Des prescriptions sur les formes bâties nécessitent un travail sur les épaisseurs de bâtis favorisant le traversant, pas de cage collective et une individualisation recherchée. L'orientation optimale des logements est encouragée avec des doubles orientations et traversants (quelques logements mono orientés à la marge). Les espaces extérieurs privatifs Sud sont à privilégier (jardins et balcons/loggias) et un travail est à mener sur les vis à vis, le respect de l'intimité et le rapport avec les avoisinants (limite avec les logements existants et avec la limite agricole). Enfin, l'organisation bâtie doit permettre de conserver des vues sur le coteau du Luberon.
- **Encouragement des démarches environnementales à l'échelle du lot** : Le recours aux ENR est encouragé, ainsi que les éventuelles certifications, la récupération des eaux pluviales, et la mise en place de point de compostage.

AMBITIONS ÉNERGÉTIQUES SUR LES LOTS

Dans le but de promouvoir des constructions exemplaires sur le plan énergétique, il est conseillé d'opter pour au moins une source d'énergie renouvelable et de concevoir la maison selon les simples principes du bio-climatisme :

- Jardin exposé Sud.
- Pièces de vie exposées Sud.
- Installation de protections solaires sur les façades concernées.

On recommande pour le chauffage des maisons, un système au bois et/ou le chauffage solaire, y compris pour la production d'eau chaude.

Les pompes à chaleur à détente directe (PAC air/air, ou air/eau pour le chauffage), devront disposer d'un module extérieur intégré à la construction ou invisible depuis le domaine public, par sa localisation ou sa vêtue.

Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2025

Publié le 17 décembre 2025

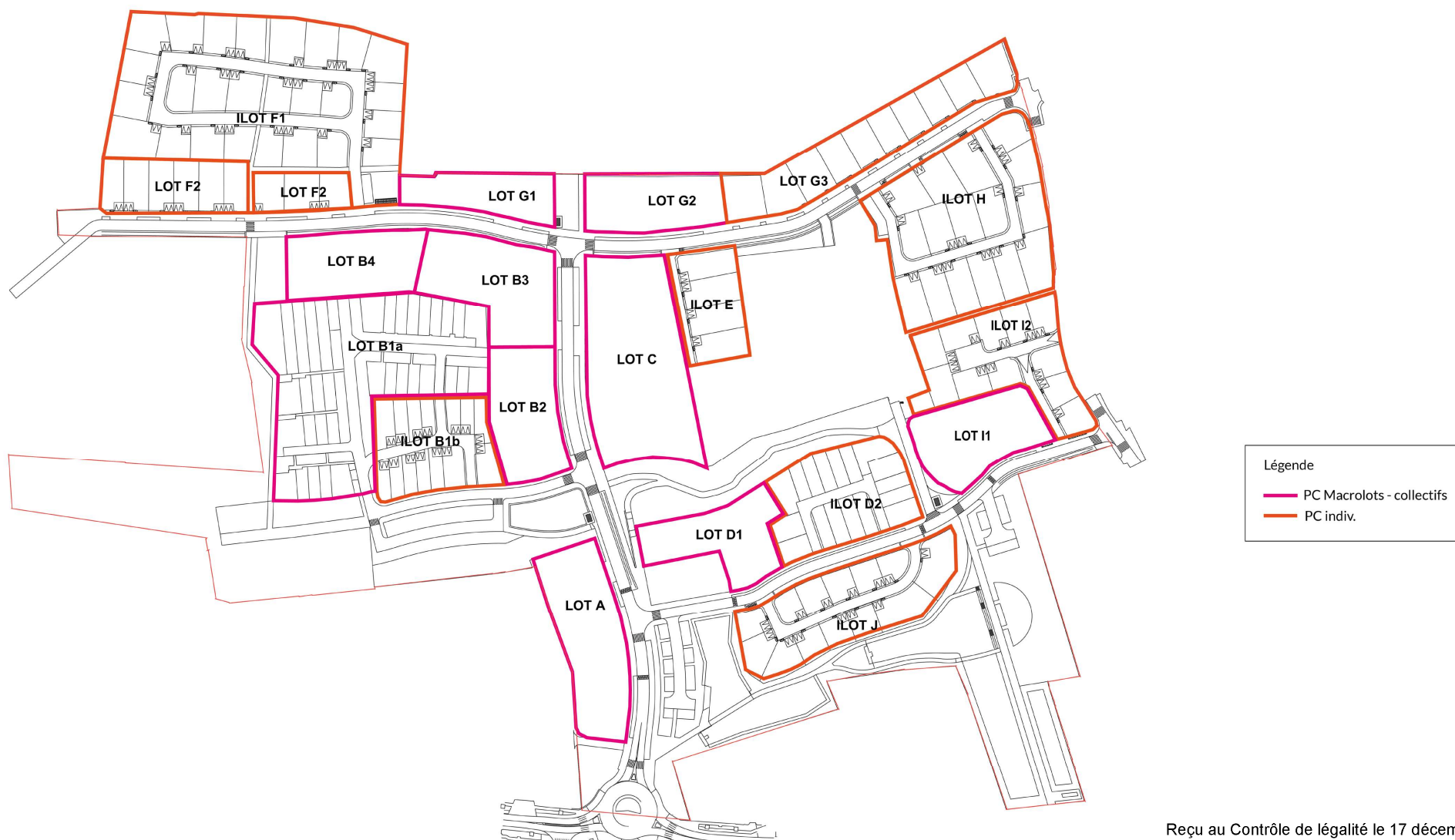
PARTIE I - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Ce plan présente l'imbrication des différentes autorisations d'urbanismes à venir sur la ZAC en différenciant :

- **Les lots individuels** qui feront l'objet d'un PC à l'intérieur ou non d'un ilot - cela concerne les **ilots B1b-D2-E-F1-F2-G3-H-I2-J**
- **Les macro-lots collectifs** qui doivent faire l'objet d'un PC - cela concerne les **lots A-B1a-B2-B3-B4-C-D1-G1-G2-I1**

Procédures à l'intérieur de la ZAC



PARTIE I - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Equilibre général de la ZAC au regard des documents d'urbanisme applicables : 40% d'espaces non imperméabilisés de la ZAC. Aucun coefficient d'emprise au sol (CES) n'est précisé à l'échelle de la ZAC. A noter que seuls les lots libres F sont situés en zone UD avec un CES de 40% qui s'applique.

Nota : la rétention d'eau pluviale des lots est gérée à l'échelle globale de la ZAC. (voir DLE)

Tableau indicatif de simulation des taux d'imperméabilisation sur la ZAC

JAS DE BEAUMONT-PERTUIS

EQUILIBRE GENERAL DE LA ZAC

RESPECT DE L'OCCUPATION DU SOL - PLU	40%	d'espaces non imperméabilisés
---	------------	--------------------------------------

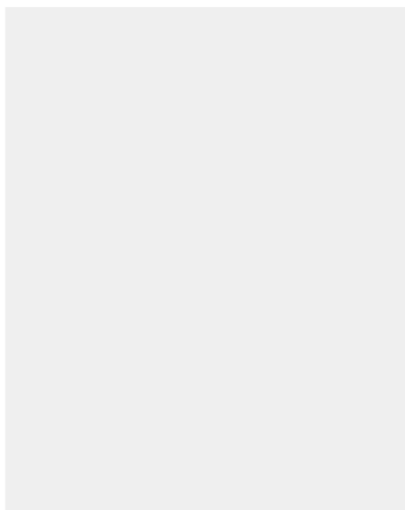
REGLEMENTATION ZAC

Pour tous les lots constructibles soumis à PC	20% pleine terre mini	
Pour les macrolots à bâtir	30% désimperméabilisé	y compris Pleine Terre
Pour les lots à bâtir < 200m ²	25% désimperméabilisé	y compris Pleine Terre
Pour les lots à bâtir entre 200m ² et 300m ²	33% désimperméabilisé	y compris Pleine Terre
Pour les lots à bâtir > 300m ²	43% désimperméabilisé	y compris Pleine Terre

RATIO FONCTION DU TYPE DE SURFACE CONSIDERE	Ratio désimper.
Imperméable : enrobé / béton / toitures...	0
Semi-perméable : alvéolaire / enrobé ou béton drainant / stabilisé non renforcé	0,3
Perméable : pleine terre	1

SIMULATION EQUILIBRE DE LA ZAC	>40%	d'espaces non imperméabilisés
---------------------------------------	----------------	--------------------------------------

PERIMETRE DE LA ZAC	135 880 m ²	54 352 m ²
FONCIER NON AMENAGE	16 135 m ²	6 454 m ²
PERIMETRE DE LA ZAC hors lots non-aménagés	119 745 m ²	47 898 m ²
ESPACE PUBLIC DE LA ZAC DEDUIT	49 038 m ²	26 439 m ² 54%



Légende	
	ESPACES PUBLICS
	LOTS CESSIBLES
	FONCIERS NON AMENAGES

Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2025

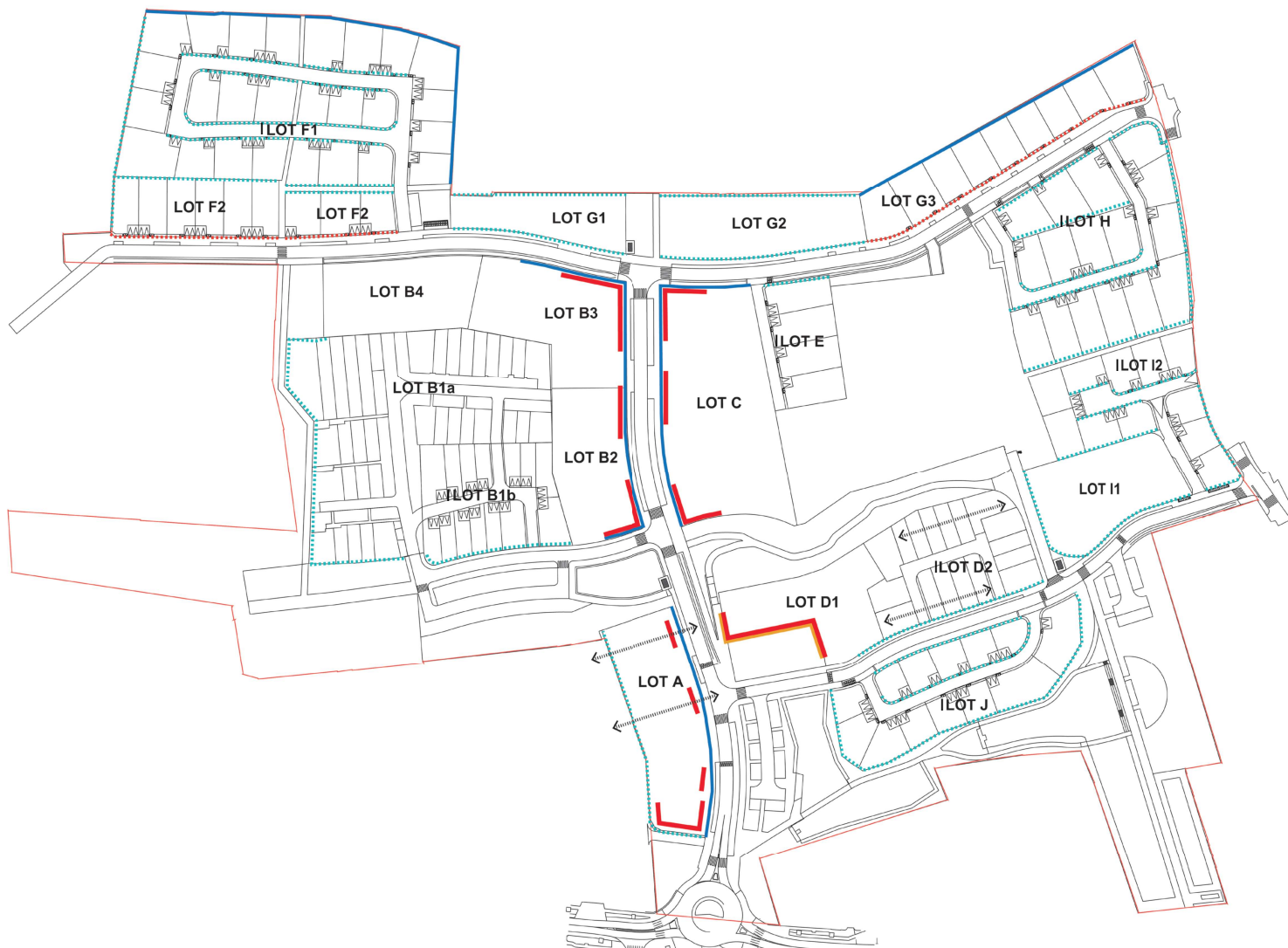
Publié le 17 décembre 2025

PARTIE I - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Ci-dessous est présenté le principe de traitement des limites à l'échelle de l'ensemble de la ZAC.
Ce plan sert ensuite de référence aux préconisations détaillées par la suite dans le CPAUPE.

- Une structuration de la voies principale nord-sud et notamment des angles avec des bâtis principaux (hors annexes) en retrait strict de 4m
- Une structuration et une animation en RdC autour de la place publique
- La création d'une façade harmonieuse en limite d'urbanisation avec la zone agricole
- La maximisation des jardins sud avec une implantation bâtie privilégiée au nord des lots individuels notamment
- La préservation des écoulements des crues avec une orientation majoritaire des bâtis en E-O pour ouvrir des façades Nord et Sud principales.



Légende	
Prescriptions de reculs des bâtis Nord	
	Recul strict à 4m <small>sans interdire des retraits de façades ou animations</small>
	Alignement strict sur la place / espace public
Recul vis-à-vis des avoisinants et création de jardins au Sud	
	Recul de 4 m minimum
	Recul de 6m minimum
Recherche d'une structuration de la voie principale	
	Structuration bâtie des rues et angles de rues
	Orientation principale des collectifs dans la plaine <small>Respects des écoulements naturels des crues de l'Eze</small>

PARTIE I - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

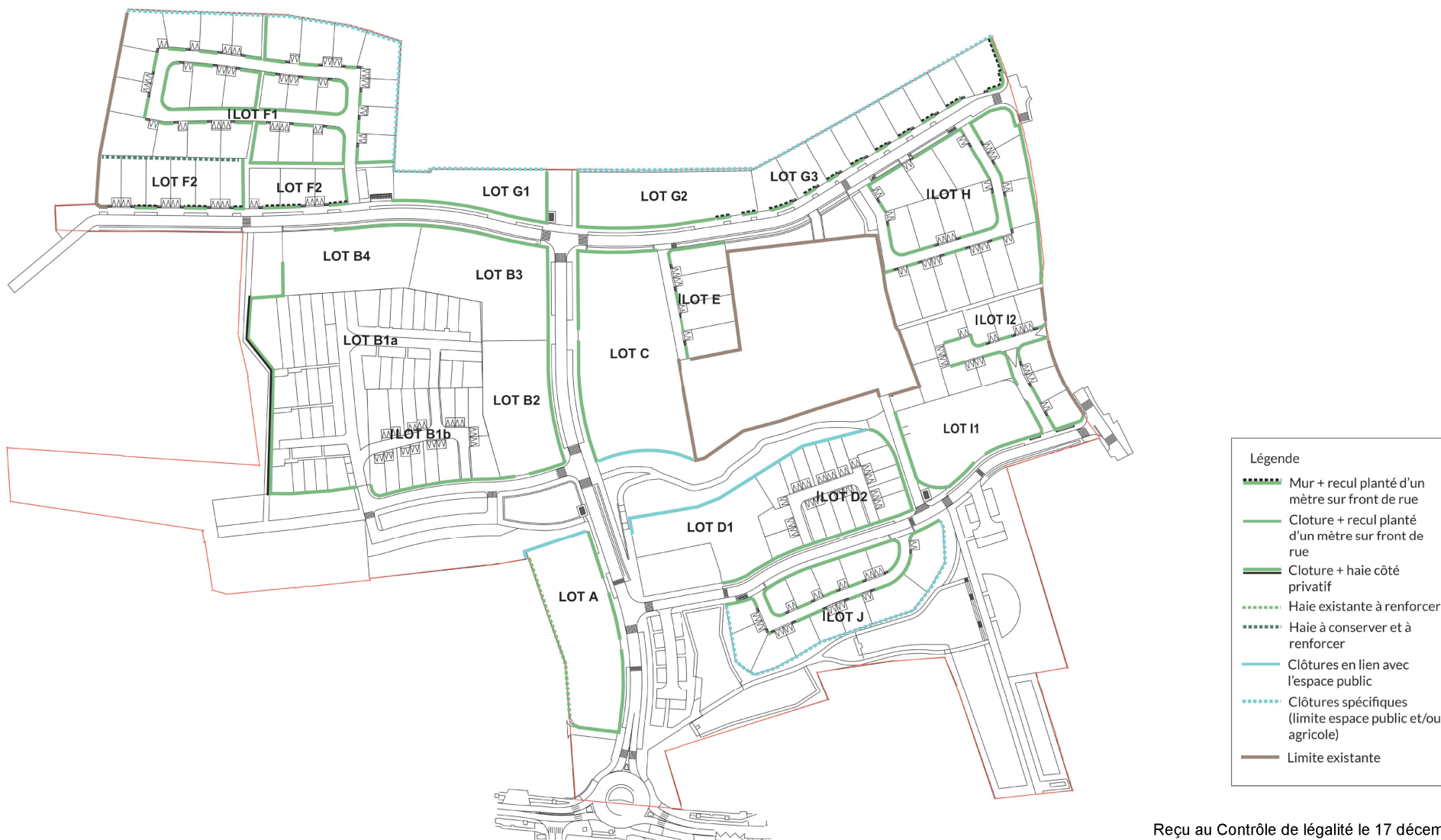
PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Ci-dessous est présenté le principe de traitement des limites à l'échelle de l'ensemble de la ZAC.
Ce plan sert ensuite de référence aux préconisations détaillées par la suite dans le CPAUPE.

De manière générale il s'agit de proposer des haies multi-essences permettant de qualifier l'espace public ou commun avec une clôture à l'arrière sur parcelle privée. Ceci concerne toutes les voiries et cheminements piétons.

Des clôtures spécifiques sont définies : en limite agricole nord (rappel des grillages rustiques agricoles), en limite du coteau boisé (ces grillages peu visibles sont à fondre dans la végétation existante), et en limite du parc avec un soin particulier travaillé en même temps que le Parc.

Seuls les lots F1 / F2 / G3 sont autorisés à traiter leur limite côté rue avec un mur enduit afin de préserver leur intimité de cette voies structurante pour la ZAC.



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2025

Publié le 17 décembre 2025

PARTIE I - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

CLÔTURES/LIMITES

Il s'agit ici de différencier les clôtures donnant sur les espaces ouverts au public traités par l'aménageur et les clôtures sur limites séparatives qui seront traitées par le privé.

L'ensemble des clôtures donnant sur les rues, domaine public et en limite nord de la ZAC sera réalisé par l'aménageur selon des modèles distincts en fonction de leur localisation. L'ensemble des clôtures mesurera obligatoirement 1,80m de haut. Quatre modèles différents sont prévus :

- Grille barreaudée verticale sur limite Parc au Sud en cohérence avec la clôture du parc public.
- Murs pleins enduits doublés d'une haie le long de la voie principale Est-Ouest joignant le ch. de la Perrière à la rue Lançon. *Nota : L'aménageur prendra à sa charge l'enduit de la face extérieure et de l'arase.*
- Grillage rigide (reprenant les codes du «grillage à mouton» agricole maille carrée 10x10cm et Ral gris proche du galva) sur la limite agricole Nord de la ZAC.
- Panneaux rigides doublés d'une haie côté espace ouvert au public généralisé en limite sur le reste des voies. cf rubrique coloris ci-après..

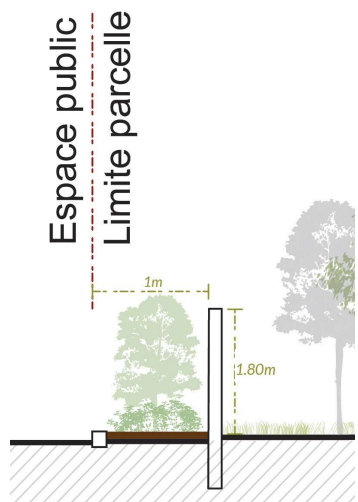
Les clôtures en limites séparatives seront limitées à 1,80m de haut et seront systématiquement doublées de haies plantées multi-essences (voir précision ci-après). Seules les clôtures en mur plein pourront faire exception.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

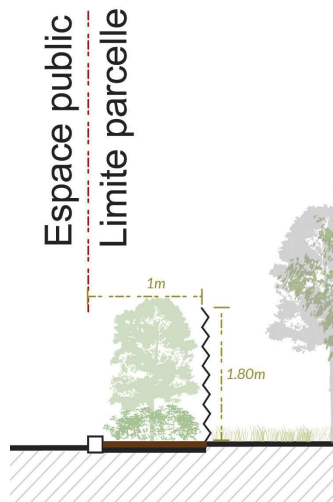
- Les canisses PVC, toiles opaques, brandes de bruyères sont interdites.
- Toute clôture de type grillage ou treillis soudé sera doublée d'une haie arbustive de 3 essences minimum, ou de grimpanes (2 essences minimum).
- Les murs pleins sont possibles s'ils participent à la cohérence architecturale du projet. Voir détail dans chaque type de lot.

GESTION DES DÉNIVELÉS :

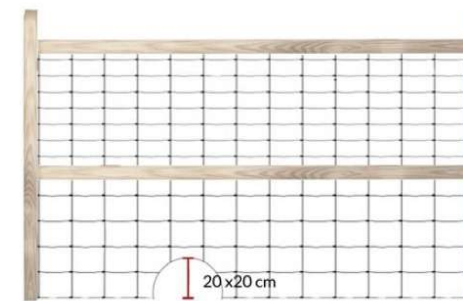
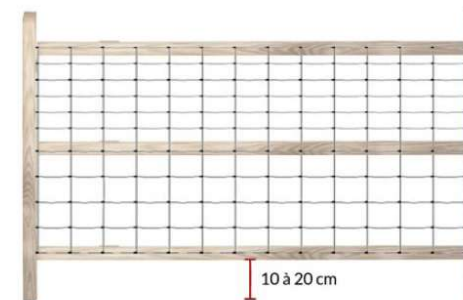
En cas de fortes pentes, la gestion des dénivelés en limite de parcelles sera faite par la mise en œuvre d'un soutènement de hauteur cohérente et en rapport à l'architecture globale du projet, ou par la mise en place d'un soubassement. Préférer des restanques afin de limiter l'impact visuel des soutènements.



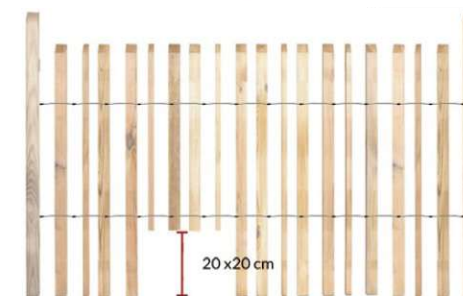
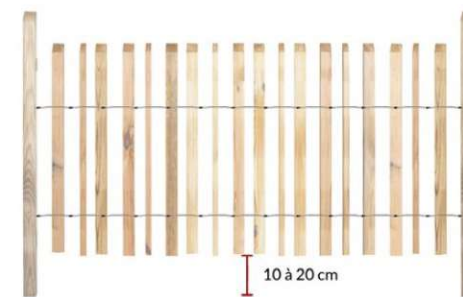
Détail de traitement de la limite espace public / parcelle privée avec mur (le long de la voie Est-Ouest)



Détail de traitement de la limite espace public / parcelle privée avec grillage ou grille



Exemple de grillage «à mouton»



Exemple de grillage «à mouton»

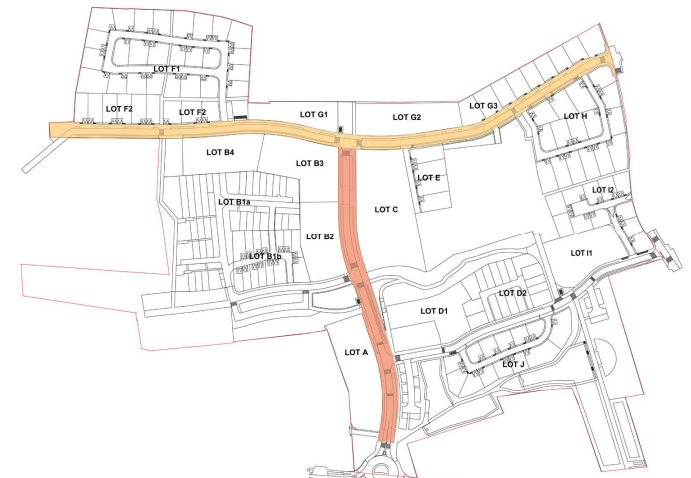
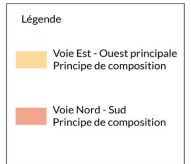
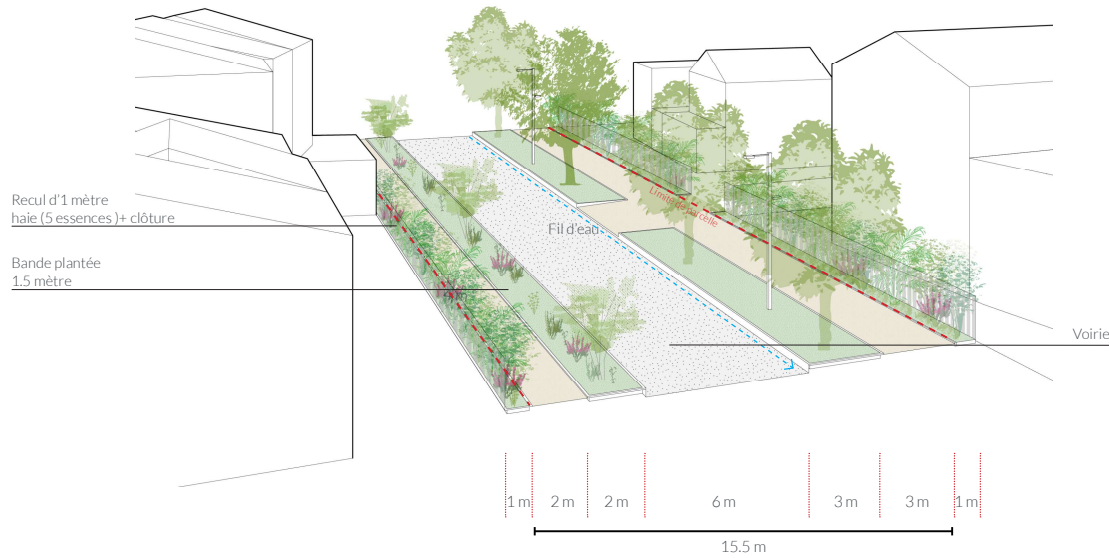
PARTIE I - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE - VOIRIE PRINCIPALE EST-OUEST



PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE - VOIRIE PRINCIPALE NORD-SUD

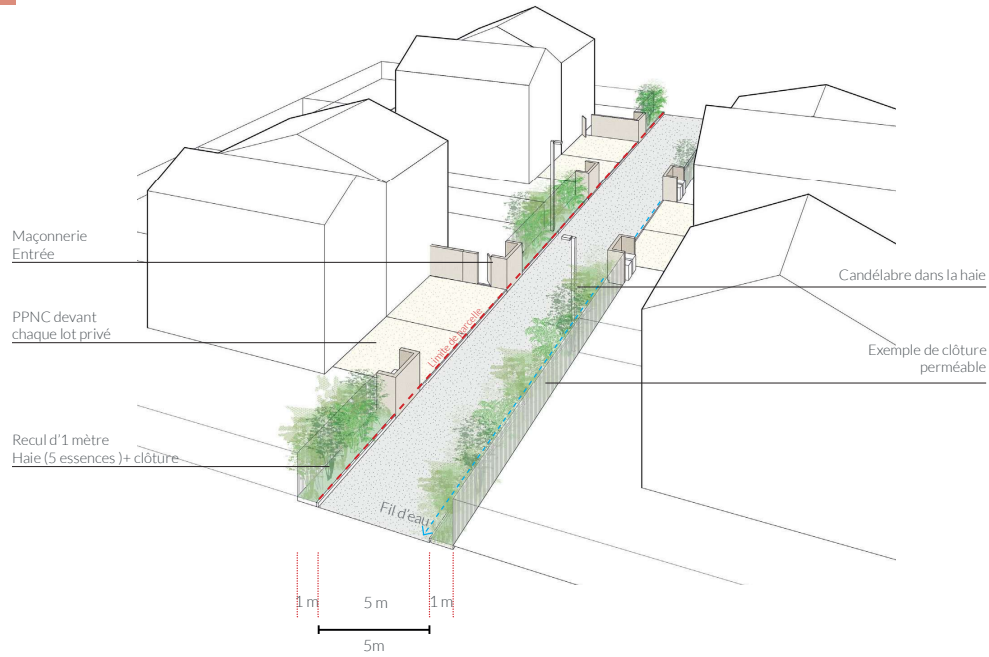


Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2025
 Publié le 17 décembre 2025

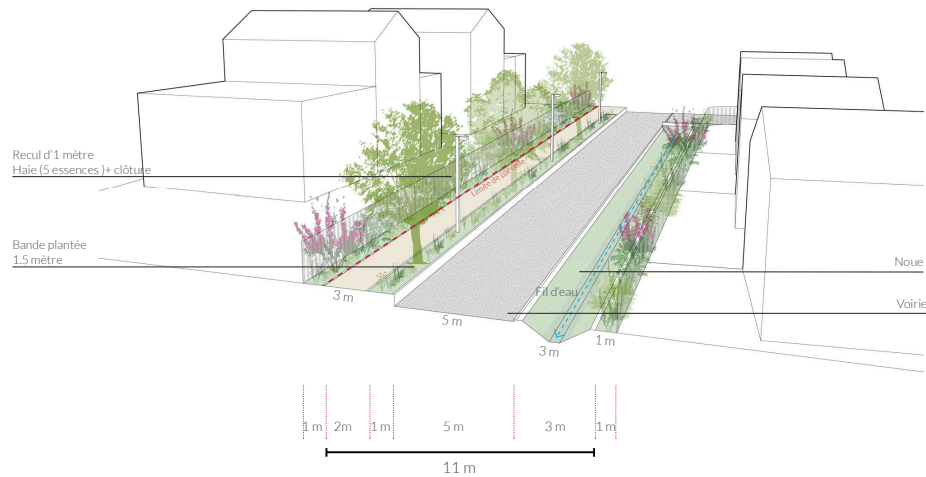
PARTIE I - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE - ILOTS INDIVIDUELS



PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE - MACROLOTS COLLECTIFS / INDIVIDUELS



Légende

- Voie Est - Ouest secondaire
Principe de composition
- Principe de composition
des voiries des lots
individuels



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2025
Publié le 17 décembre 2025

PARTIE I - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

MATÉRIAUX

Les matériaux prescrits sont des matériaux naturels qui seront conservés dans leurs tons d'origine :

- Matériau principal : l'enduit sera obligatoirement gratté fin.
- Matériaux secondaires, dans leur teinte naturelle et dans une proportion de 20% maximum des façades :
 - Le bardage bois : préférer le bardage épais, pré-grisé et les essences qui tiennent dans la durée, telles que le peuplier rétifé, le red cedar, le pin douglas et le châtaigner. L'espèce de bois sera à préciser dans le PC (Visa).
 - Le bardage métallique, zinc ou cuivre,
 - Le béton lasuré.
- La surface extérieure de l'enduit doit être au même niveau que le « nu » extérieur des encadrements (ni en retrait, ni en sur-épaisseur).
- Les placages ponctuels en pierre naturelle type pierre coquillée ou pierre calcaire sera limitée.

Matériaux proscrits :

- Enduits projetés et grattés épais,
- bardage en PVC,
- matériaux reconstitués, imités, pastiche (fausses briques, faux pans de bois...),

- Utilisation à nu de matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaing brut, carreaux de plâtre, briques creuses,...).

ECO-MATÉRIAUX: BIOSOURCES ET GEOSOURCES

Favoriser le recours aux Eco-matériaux et développer les filières locales

Matériaux à privilégier : naturels, sains, renouvelables et recyclables.

Prise en compte des :

- Impacts environnementaux
 - Impacts sanitaires : qualité de l'air intérieur, le taux de COV, les fibres, le gaz radon, les moisissures (produits cancérigènes, mutagènes, reprotoxiques)
 - Impacts sur le confort
- Le type d'isolation reste libre suivant le procédé constructif.

Construction mixte en bois et terre crue (PACA)

Répondant à une alternative à l'utilisation du béton, l'utilisation de terre crue, en association au bois, dans les constructions est encouragée.

Pour inscrire le projet dans une dynamique d'économie circulaire, une valorisation des terres excavées dans le cadre des travaux d'aménagement pourrait être étudiée, consistant à réutiliser les terres excavées pour en faire de nouveaux matériaux de construction (brique, panneaux d'argile, terre allégée, enduits).

Construction en Pierres massives (de pays)

Les constructions ou parties de constructions en pierres massives sont également autorisées. Les pierres mises en œuvre doivent néanmoins être issues de carrières éloignées de moins de 1000 km (limitation des distances de transport).

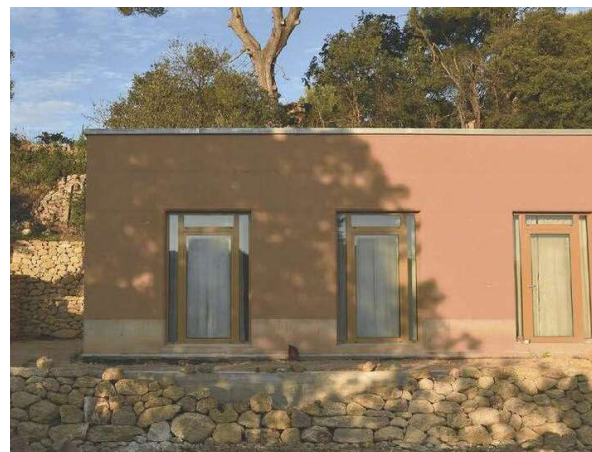
Recours à des matériaux bas carbone

Au-delà des éléments de structure, sur le gros œuvre (isolation par exemple) comme sur le second œuvre (menuiseries par exemple), la mise en œuvre de matériaux bas carbone est encouragée.

L'utilisation du PVC sera limitée au maximum.

MATÉRIAUX DU SECOND ŒUVRE :

- Panneaux dérivés du bois avec colles écologiques
- Peintures sans solvants chimiques
- Isolants à base de cellulose, de chanvre de lin
- Bois
- Autres dans une logique équivalente



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2025

Publié le 17 décembre 2025

PARTIE I - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

MENUISERIES

Les teintes des huisseries et des menuiseries devront être en harmonie avec le reste des façades. À ce sujet, il est important de s'interroger sur le rapport entre les couleurs de la construction et son environnement (existant et en construction).

- L'ensemble des menuiseries des baies sera en bois ou en alu, ou en alu/bois
- La porte d'entrée, porte de garage et porte de service seront de même matériaux et de la même couleur que les autres menuiseries, d'un design simple sans moulures ou autres reliefs.
- Seules les teintes moyennes / sombres ou bois naturel sont autorisées - le blanc et le noir sont proscrits.
- Les menuiseries PVC (des portes entrées, garages, techniques, les volets, menuiseries extérieures, baies, fenêtres...) sont tolérées uniquement sur les lots sociaux et abordables mais leur aspect extérieur (teinte / rendu) sera adapté pour une meilleure cohérence d'ensemble avec le reste de la ZAC
- Les coffres des volets roulants seront obligatoirement intégrés au bâti.
- Les brises-soleils intégrés sont préconisés.
- Les appuis de fenêtres doivent avoir un débord et former goutte d'eau.



Inspirations de couleurs à interpréter - extrait palette CAUE

OCCULTATION/AUVENTS

Les éléments liés à l'occultation, la fermeture des baies, représentent la possibilité d'une écriture contemporaine d'ensemble croisée dans tous les villages de Provence. Ainsi, volets bois, à persienne, rabattants ou coulissants extérieurs sont privilégiés. Les volets roulants seront autorisés, néanmoins la composition des façades et proportion des ouvertures devront être pensées.

Les auvents de protection solaire, seront privilégiés :

- soit sous forme de treille métallique de faible section. La protection sera assurée par la plantation de grimpants, type vigne vierge, houblon, glycine...
- soit sous forme de structure bois très simple, horizontale, elle même support de végétations ou couverte de canisses structurées et fixées.

COLORIS

Les enduits de teintes différentes sont autorisés à condition qu'ils soient limités à 3 couleurs qui resteront dans des teintes naturelles:

- Le volume principal pourra être traité par un enduit clair dans des coloris chauds, crème, ou pierre calcaire. Le blanc pur est interdit.
- Une couleur contrastante pourra servir à mettre en valeur un volume secondaire: seuls des coloris contrastants dans un spectre allant essentiellement du blanc chaud/beige au terre/gris sont autorisés sur les volumes secondaires.
- L'ensemble des coloris bleus, verts et notamment les camaïeux ocres, les jaunes, roses ou oranges, d'inspiration provençale sont compatibles en occultations et/ou menuiseries notamment.
- Les huisseries et volets de couleur blanche sont proscrites.

RAL préconisés pour les serrureries



Une teinte Gris beige (RAL 1019) ou équivalent est préconisé comme couleur d'harmonisation entre traitement de clôtures thermolaquées, portails / portillons, porte technique du coffret, boîte aux lettres.

Le choix de cette teinte sombre mais chaude contraste avec les enduits clairs / moyens et se marie avec la végétation dans le traitement des limites / haies.

PARTIE I - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

TOITURES

Alternance de toitures tuiles en pentes sur les cimes et toitures plates appropriées en terrasses plus basses.

Rechercher les variations entre toiture 2 pans en tuile sur les toitures les plus hautes et plates appropriable au-dessus des étages inférieurs (mitoyens par exemple). Éviter les toitures 4 pans, et rythmer l'alternance des toitures.

Pour plus de diversité, les lots A, I et D situés en contrebas du coteau font exception avec des toitures 4 pans possibles.

TOITURES TERRASSES

Les toitures-terrasses seront de préférence végétalisées (sedum sans réel entretien), ou recouvertes de bac acier ou membranes, elles-mêmes recouvertes d'une couche de billes d'argile ou gravillons. Les étanchéités seront obligatoirement recouvertes. Les toitures traitées avec une membrane feront l'objet d'un traitement soigné des acrotères de façon à la rendre invisible depuis la rue.

La 5ème façade particulièrement soignée sur la partie plaine car visible depuis le haut de la ZAC.

Les remontées d'acrotères seront privilégiées afin d'éviter les gardes corps. Les gardes corps rétractables sont proscrits.

En cas d'impossibilité technique justifiée de réaliser une remontée d'acrotère, les gardes corps ajourés fixes seront soignés et réalisés dans les mêmes tonalités que les (menuiseries / serrureries). Une implantation en retrait sera à prévoir afin d'en limiter l'impact visuel.

Les toitures des bâtiments plus bas devront être particulièrement travaillées car directement perçues depuis les étages supérieurs.

Afin de participer à la lutte anti vectorielle (lutte contre les épidémies transmises par les insectes), une pente minimale de 2% est exigée afin d'éviter la stagnation des eaux pluviales

TOITURES EN PENTE / MATIÈRES

Matériaux autorisés pour les toitures : Ce sont des matériaux naturels qui seront conservés dans leurs tons d'origine. Matériaux de toiture prescrits : tuiles rondes dites «tuile canal» ou «tige de botte», ou tuiles mécaniques, ton homogène de teinte flammée.



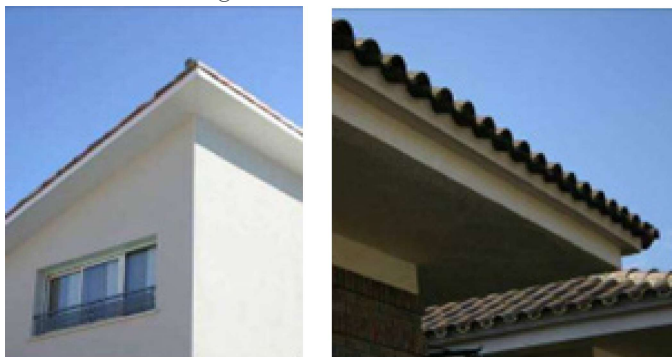
Matériaux interdits pour les toitures :

- Ardoises / ardoises synthétiques
- Couverture type « shingle » de teinte tuile rouge, ou vert foncé ou anthracite,
- Fibrociment

Les faitages seront réalisés de préférence en tuiles sans emboîtement. On évitera les épis ouvragés. Les souches de cheminées seront de préférence sans zinc apparent.

Arrêt des toitures (lots individuels):

Quelle que soit la configuration, les toitures en pente seront finies par un débord obligatoire de 20 cm pour les lots individuels, libre, de tous les cotés, hors mitoyenneté. Ce débord pourra être traité par le biais d'une tablette en béton, par le prolongement de la dalle ou par une sous-face horizontale ou une génoise.



Les sous-faces des débords ou surplombs (lots individuels)

Toutes les sous-faces dues à des débords ou à des surplombs (porches, avancées de toiture) seront habillées de manière à dissimuler les isolations ou conduits apparents. Elles devront être en bois ou en béton, en cohérence avec les façades. Les débords créés devront participer, par le jeu d'ombre et de lumière, à l'animation de la façade. Ils pourront servir de pare-soleil total ou partiel.

LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES DE TOITURE (UMC, CLIMATISATION...) :

Ils doivent être intégrés dans le volume bâti. Tous les éléments qui justifient un usage technique de dimension environnementale sont encouragés.

Ces éléments techniques ainsi que les panneaux solaires doivent être situés, de préférence, côté privatif pour ne pas être vus depuis l'espace public.

Panneaux solaires :

- Les panneaux solaires pour la production d'électricité ou d'eau chaude sont encouragés pour raisons environnementales et énergétiques.
- Les panneaux solaires seront si possible incorporés à la toiture et être sur la partie basse des toitures en cas de toiture en pente ou posés sur les toitures-terrasses. La hauteur des acrotères sera calculée pour les masquer de la vue depuis les espaces publics adjacents.
- Les panneaux solaires seront préférentiellement positionnés sur les volumes bâtis annexes sans contrainte d'implantation.

DESCENTES EAUX PLUVIALES :

Les descentes d'eaux pluviales devront être, de préférence, intégrées aux bâtiments et avec une sortie extérieure plutôt que sous dallage, permettant de faire sortir les eaux pluviales en surface. La récupération des eaux pluviales sera encouragée pour arrosage (cf rubrique arrosage). Leur orientation vers des espaces verts en creux est encouragée.

Matériaux autorisés pour les descentes d'eaux pluviales :

- Zinc naturel
 - Acier brut de galvanisation
 - Aluminium de la même couleur que la façade
- Les gouttières et descentes d'eau pluviales seront traitées dans le même matériau et la même teinte.

Le choix de la toiture et notamment le degré et le sens des pentes sera soumis à discussion avec l'urbaniste de la ZAC qui jugera de la cohérence entre toutes les architectures en construction sur le nouveau quartier tout en respectant les règles d'urbanisme en vigueur.

PARTIE I - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

CONCEPTION LOGEMENTS

Logements / bioclimatique / Ambition énergétique

Pour chaque opération 80% minimum des logements doivent être bi-orientés ou traversants.

Les mono-orientations Nord doivent rester une exception.

Les objectifs de surfaces de confort de logement sont fixées ci-après selon leur typologie. Afin de laisser une marge de manoeuvre aux opérateurs en cas d'impossibilité spécifique des dérogations pourront être accordées :

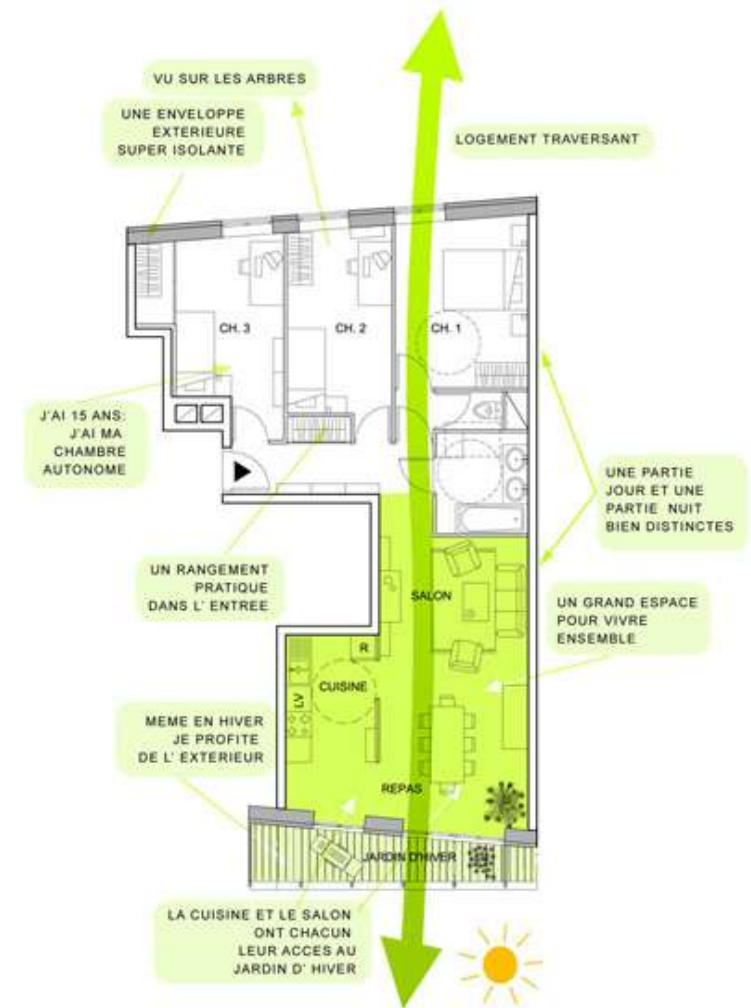
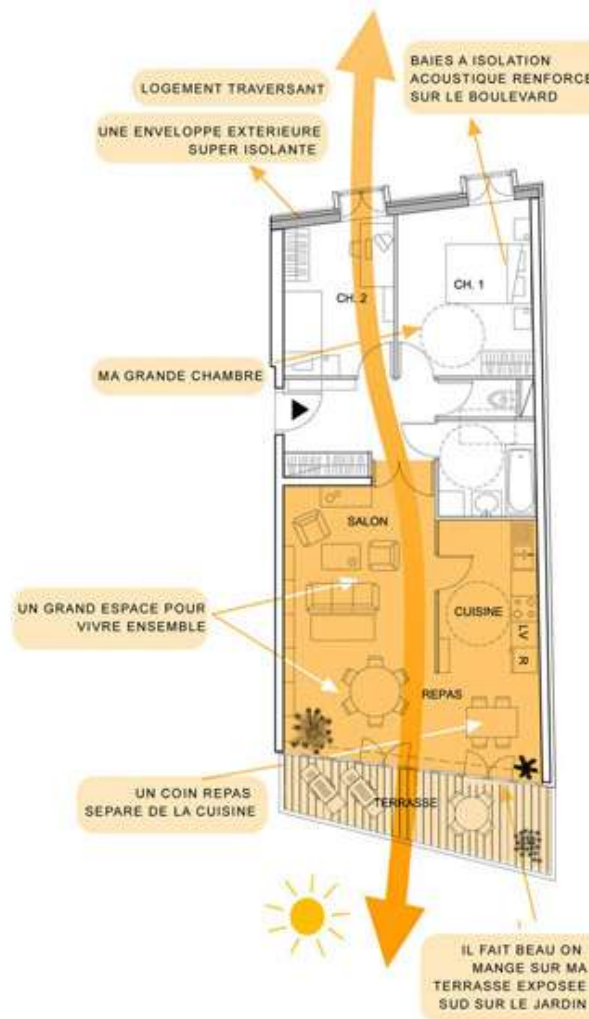
- 30m² de surface habitable pour un T1
- 45m² de surface habitable pour un T2
- 65m² de surface habitable pour un T3
- 85m² de surface habitable pour un T4

Il s'agira de favoriser l'intimité des occupants par une bonne isolation phonique, un dispositif des espaces de vie et des espaces extérieurs limitant les vis à vis.

Les constructions seront conçues pour proposer des espaces agréables à vivre, tant l'été que l'hiver, et recherchant la sobriété énergétique. Pour cela, elles devront intégrer les principes de bioclimatisme. Il s'agit de prendre en compte au maximum l'environnement direct (topographie, vent, orientation, végétation existante) pour optimiser le confort climatique à l'intérieur de la construction et ainsi limiter le recours à des systèmes de chauffage et de rafraîchissement de l'air intérieur.

- Favoriser les apports en lumière naturelle et en rayonnement solaire en hiver et limiter les apports solaires en été.
- Protéger les surfaces vitrées du soleil durant l'été par des protections adaptées : débord de toiture ou casquette au Sud, stores extérieurs, volets pour toutes les orientations.
- Orientation : voir début du chapitre.
- Se protéger des grands vents tout en faisant circuler l'air dans les espaces intérieurs.
- Disposer les locaux non chauffés (combles, serres, vérandas,

coursives, doubles peaux, garages, celliers, etc...) comme espace tampon entre les pièces chauffées et les façades soumises au mistral (Nord principalement et Ouest)..



Schémas de principes de traitement des logements

PARTIE I - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

DENSIFIER LA NATURE

Dans ce contexte péri-urbain la densification de la nature dans le quartier est un enjeu qui se décline dans l'habitat par :

- Des espaces extérieurs à forte qualité d'usages
- Une désimperméabilisation des sols et massifs paysagers généreux pour lutter contre les îlots de chaleur,
- Un accès et une maximisation des surfaces dédiées à des jardins extérieurs plantés ou à planter
- Une contribution à la création d'îlot de fraîcheur urbains (plantation d'arbres de haute tige, gestion de l'eau comme facteur de rafraîchissement).

Vivre dehors :

Chaque logement disposera d'un espace extérieur d'une profondeur minimale de 2m. Les vis-à-vis seront évités afin de préserver l'intimité.

Partis pris paysagers - voir préconisations générales

Des espaces communs non clôturés sont encouragés. Le traitement des pieds de bâtis collectifs en espace vert sans clôture est à privilégier.

Les jardins privatifs en pied d'immeuble pour les intermédiaires et collectifs seront à privilégier avec bande plantée en limite de fond de jardin. Les limites latérales sont libres. Une partie de 3ml maximum d'une des limite latérale sera possiblement aménagée de manière opaque type claustra bois (pour éviter les murs pleins interdits en zones inondable) de 1,8m de haut maximum pour préserver l'intimité des terrasses en RdC.

Les maçonneries sont interdites dans la plaine (inondabilité).

Les cheminements perméables seront encouragés, en cohérence avec les espaces publics de la ZAC. Tous les sols doivent être au maximum perméables, ceux sur dalle nécessiteront un drainage.

Il sera demandé de respecter un minimum d'espace désimperméabilisé et pleine terre - voir chapitre dédié.

La mise en place de composteurs à l'échelle des programmes immobiliers sera encouragé en coordination avec les services de la Métropole.

OPTIMISER LA GESTION DES DÉCHETS ET L'UTILISATION DES RESSOURCES

- Le compostage individuel est à prévoir sur parcelle en coordination avec les services de la Métropole.
- Une zone de stockage et de présentation des déchets facile d'accès et d'usage pour faciliter le tri, le compostage sera réalisée. La ventilation et la facilité de nettoyage de ces espaces gérés collectivement seront intégrés.
- La récupération et le stockage des eaux de pluie dans les lots bâtis pour une utilisation in situ est encouragée.

STATIONNEMENT

L'aménagement des places de stationnements, sur la parcelle privative, sera réalisé par l'acquéreur et sera à sa charge.

Les stationnements seront ombragés par l'implantation d'arbres d'ombrages de haute tige (force à préciser, essences à varier - cf palette) et/ou pergola plantées de grimpantes.

Afin d'éviter l'effet nappe de stationnement, les rangées de stationnement doivent être séparées par des espaces verts, soit en alternance dans les alignements de places, soit en fosse continue entre 2 rangées de stationnement.

Les lots privés individuels disposeront obligatoirement de 2 places de parking non closes sur une aire totale de dimensions 5mx5m. Les places de parking non closes pourront être pensées en place commandées à titre exceptionnel.

Implantation :

- Les accès aux parcelles se feront depuis les voies publiques et de desserte interne des Lots
- L'implantation des aires de stationnement seront au plus près de la voie d'accès.

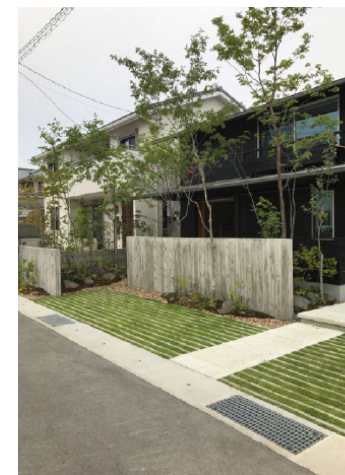
Revêtement :

Le stationnement extérieur sera au maximum traité dans des matériaux drainants. Privilégier les structures alvéolaires avec remplissage gravier ou stabilisé (bien que souvent cimenté...). Les voies internes pourront être traitées avec des bétons enrobés poreux pour une meilleure durabilité dans le temps.

Les places de stationnements non closes seront traitées au choix dans les matériaux suivants :

- Béton balayé
- Revêtement en pavés ou structures alvéolaires béton (pérennité) avec joints engazonnés ou engravillonnés

Abri voiture (Carport) : une ou deux place(s) non closes peuvent être abritées sous une structure légère. Ce volume sera traité en harmonie avec l'architecture des constructions et peut-être implanté en limite de propriété sur les voies d'accès. (cf: volumétrie/gabarit pour les lots privés).



Recu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2025

Publié le 17 décembre 2025

PARTIE I - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

RAPPEL OAP : 130 places de stationnement visiteurs, devront être réalisées à minima sur l'ensemble de la zone dans les secteurs ciblés sur le schéma de principe. Les autres places de stationnements devront respecter les seuils suivants :

- Pour les logements collectifs et intermédiaires, il est demandé à minima, la réalisation de 1,5 place de stationnement par logement ;
- Pour les logements individuels et individuels groupés, il est demandé à minima, la réalisation de 2 places de stationnement par logement;
- Pour les bureaux, l'artisanat et commerces, il est demandé à minima, la réalisation de 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher entamée.
- Les places de stationnement pourront être réalisées sur les différents lots ou dans un parking extérieur aux lots situé dans le périmètre de l'OAP. Le stationnement souterrain est autorisé.



PARTIE I - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

UN FORT PARTI PRIS PAYSAGER

Ce parti pris doit déborder entre espace public et espace privé et rappeler le caractère agricole initial. Il s'agira ainsi de :

- Limiter l'impact sur la topographie existante, garder les talus et les végétations en limites existants (limite nord) – profiter des limites déjà constituées.
- Garder les arbres existants au maximum dans le choix des implantations bâties – à repérer sur chaque permis à déposer les arbres et la force des arbres existants.
- Privilégier la pleine terre
- Diversifier les haies – variation des hauteurs des végétaux de haies - variations d'essences pour favoriser la biodiversité.
- Renforcer les haies Est-Ouest qui structurent le paysage local et sa campagne

LES PLANTATIONS, UNE SIMPLE STRATÉGIE

- Une palette végétale est définie ici. Il s'agit d'essences locales adaptées au climat méditerranéen mais au-delà, aux prévisions de manque d'eau.
- Une variété des essences est préconisée pour favoriser la biodiversité et marquer les différentes saisonnalités.
- En pleine terre, il est nécessaire de planter des arbres de hautes-tiges, en rapport notamment avec les essences présentes.
- Chaque jardin privé des lots individuels devra disposer d'un arbre de haute tige à minima, il s'agira de préférence d'un fruitier.
- Les strates arbustives (haies) ou grimpantes seront toujours assemblées, sans mono-spécificité.
- Les grimpantes en appui sur les façades sont bienvenues.

PAILLAGE

Les paillages seront d'origine compostable.

ENHERBEMENT

On préférera l'utilisation de couvre-sol adapté (piétinement) pour les jardins eux-mêmes.

L'utilisation de produits phytosanitaires est proscrite.

ARROSAGE

L'arrosage des jardins privés doit être assuré par les eaux pluviales récupérées à la parcelle.

IMPERMÉABILISATION

L'objectif est bien d'imperméabiliser le sol à minima.

Pour ce faire, le projet doit dégager 20% de pleine terre sur la globalité des lots. Voir chapitre dédié.

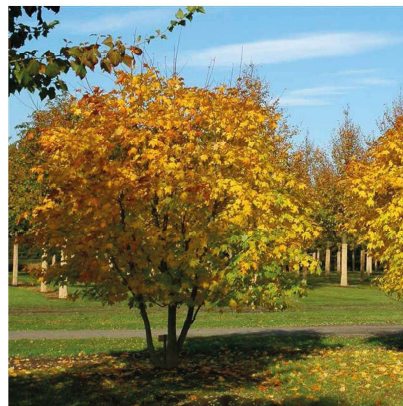
ARBRES DE HAUTE TIGE

Pour chacun des lots, un arbre sera planté par tranche de 100m² d'espace libre de constructions.

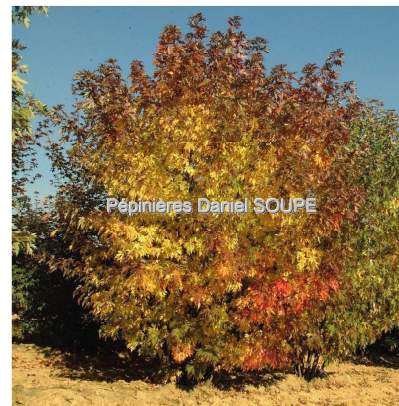
1 arbre sera planté à minima chaque 2 places de stationnement. Les arbres de haute tige ne pourront être implantés à moins de deux mètres des façades. Les arbres d'ombrage seront privilégiés sur les espaces de stationnement.

PALETTE VÉGÉTALE : ARBRES

Acer cappadocium (cépée)



Acer saccharium 'Dasycarpum' (cépée)



Acer saccharium 'Dasycarpum' (tige)



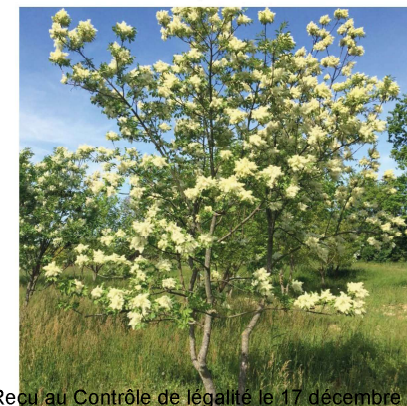
Celtis sinensis (cépée)



Corylus colurnoïdes intermedia



Fraxinus ornus (cépée)



Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2025

Publié le 17 décembre 2025

PARTIE I - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

PALETTE VÉGÉTALE : ARBRES

Alnus cordata (tige)



Carya ovata (tige)



Pterocarya fraxinifolia (tige)



Quercus castaneifolia



Quercus cerris



Koelreuteria paniculata (cépée)



Koelreuteria paniculata (tige)



Lonicera maackii (cépée)



Ostrya carpinifolia (tige)



Pistacia chinensis (tige)



Prunus amygdalus dulcis (tige)



Phellodendron amurense (tige)



PARTIE I - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

PALETTE VÉGÉTALE : ARBUSTES

Pistacia lentiscus



Phillyrea angustifolia



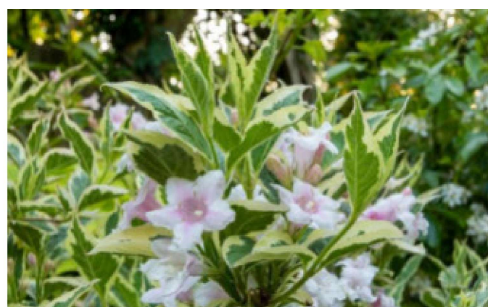
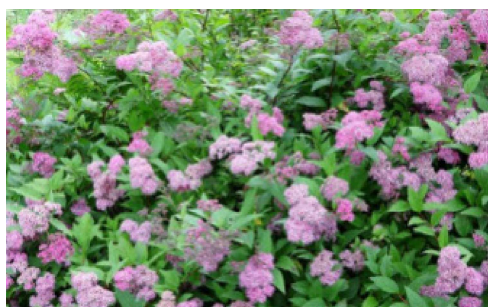
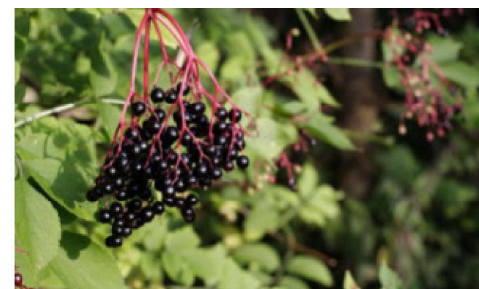
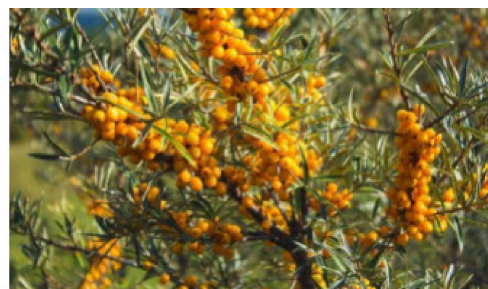
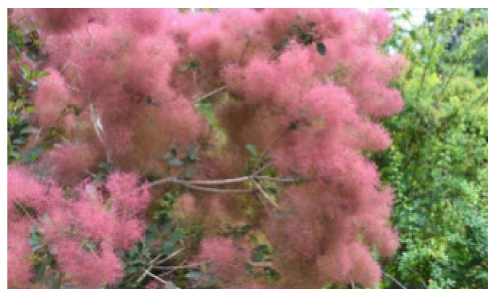
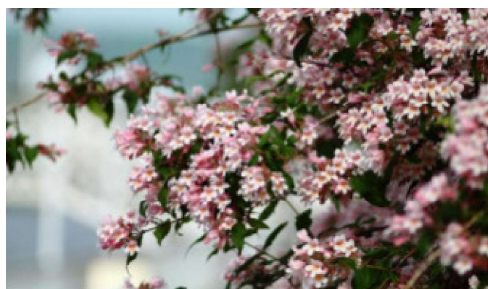
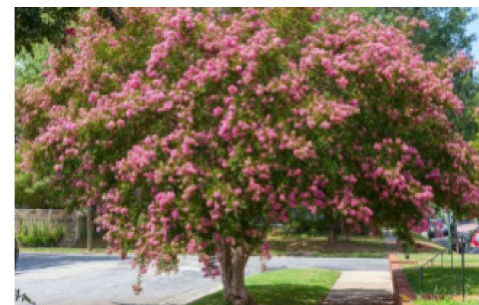
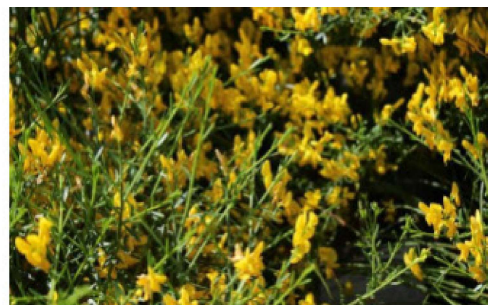
Aloysia virgata



Vitex agnus castus



Retama raetam



Gloire de Versailles (*Ceanothus x delilianus*)

Buisson ardent (*Pyracantha coccinea*)

Genêt de Lydie (*Genista lydia*)

Lilas d'été (*Lagerstroemia indica*)

Buisson de beauté (*Kolkwitzia amabilis*)

Arbre à perruque (*Cotinus coggygria*)

Argousier (*Hippophae rhamnoides*)

Sureau noir (*Sambucus nigra*)

Spirée du japon (*Spiraea japonica*)

Weigela florida

Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2025

Publié le 17 décembre 2025

PARTIE I - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

PALETTE VÉGÉTALE : ARBUSTES BUISSONNANTS

Cistus x purpureus



Phlomis lychnitis



Cistus heterophyllus



Perovskia 'Blue Spire'



Achillea clypeolata



Teucrium fruticans



Centaurea bella



Stachys byzantina



Euphorbia corallioides



Convolvulus cneorum



Stachys cretica



Stipa calamagrostis



Erodium trifolium



Cistus x escartianus



Russelia juncea



PARTIE I - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

PALETTE VÉGÉTALE : COUVRES SOLS / RETOMBANTES / VIVACES

Clematis flammula



Delosperma cooperi



Rosmarinus officinalis var. repens



Capparis spinosa



Rosmarinus officinalis 'Punta di Canelle'



Lavandula dentata 'Adrar M'Korn'



Lomelosia minoana 'Schéhérazade'



Gaura lindheimeri



Verbena bonariensis



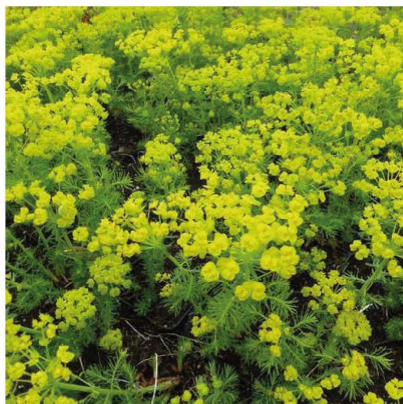
Myrtus communis subsp. tarentina



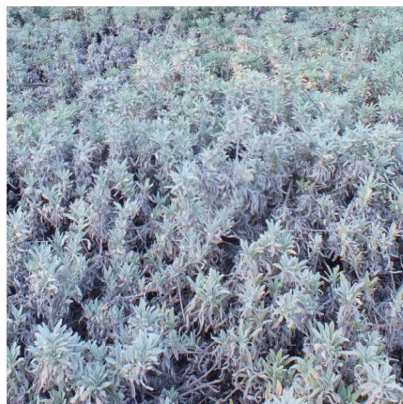
Cistus monspeliensis 'Cami de Cavalls'



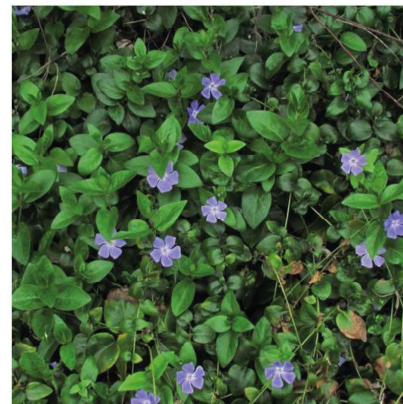
Euphorbia cyparissias



Salvia 'Bee's Bliss'



Vinca major



Achillea umbellata



Recu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2025

Publié le 17 décembre 2025

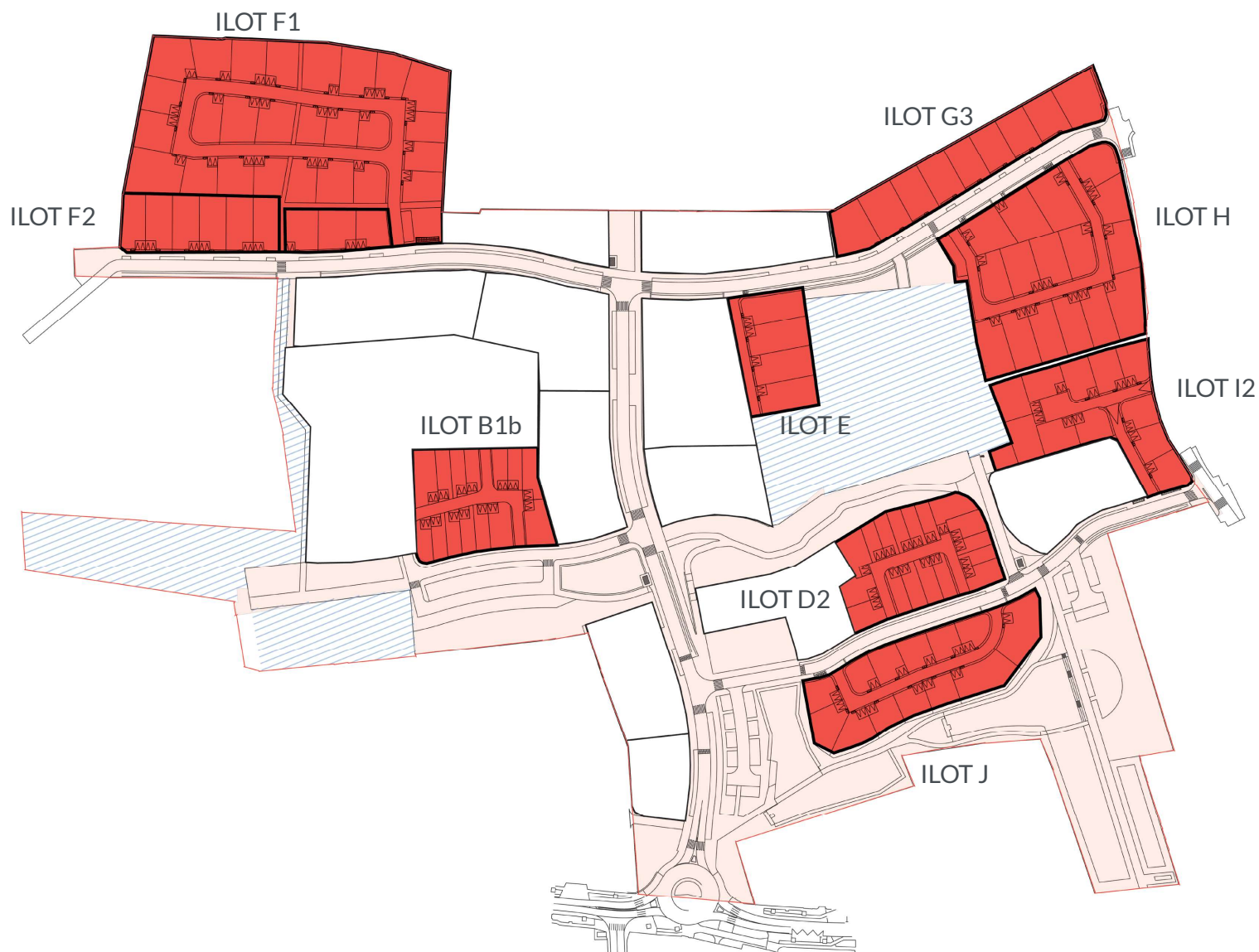
▸ Cahier des prescriptions architecturales
urbaines paysagères et environnementales

PARTIE II : LOTS LIBRES

PARTIE II - GÉNÉRALITÉS SUR LES ILOTS - LOTS LIBRES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Cette rubrique concerne **les lots individuels** qui feront l'objet d'un PC à l'intérieur d'un îlot - cela concerne les **îlots B1b-D2-E-F1-F2-G3-H-I2-J**



PARTIE II - GÉNÉRALITÉS SUR LES ILOTS - LOTS LIBRES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

GÉNÉRALITÉS DE TRAITEMENT

L'ensemble des aménagements sont réalisés par l'aménageur. L'entretien et l'arrosage des haies en limite de lot privé sera réalisé pendant 2 ans par l'aménageur puis sera à la charge des propriétaires.

Aucun des îlots n'est en impasse à l'exception de l'îlot E qui ne reçoit que 4 maisons.

Voirie

Les voiries sont d'une largeur de 5m en voie partagée sur l'ensemble des lots.

Revêtements :

- enrobé sur les parties circulées en véhicule. Ces derniers seront de préférence en matériaux drainant.
- stabilisé sur les cheminements piétons internes (Ilot F)

Eclairage : l'éclairage sur les parties communes se fera par des candélabres d'une hauteur maximum de 6 mètres de technologie LED avec réducteur d'intensité.

Réseaux : L'aménageur raccordera chaque entrée de lot. Intégration des coffrets cf partie «entrée / sortie de lot»

Le réseau d'eau pluvial interne récupère les eaux de voiries internes à l'îlot et est raccordé au réseau primaire situé sur les axes publics de la ZAC.

L'arrosage des jardins doit être assuré par les eaux pluviales récupérées à la parcelle (cuves individuelles). Aucun branchement sur le réseau d'eau collectif ne peut avoir lieu.

Traitements des limites extérieures de l'îlot :

Il s'agit ici de différencier les clôtures donnant sur les espaces ouverts au public traitées par l'aménageur et les clôtures sur limites séparatives qui seront traitées par le privé.

Les clôtures existantes avec des avoisinants sont conservées.

L'ensemble des clôtures donnant sur les rues, domaine public et en limite nord de la ZAC seront réalisées par l'aménageur selon des modèles distincts en fonction de leur localisation.

- En limite Nord de ZAC un grillage rigide (repreant les codes du «grillage à mouton» agricole maille carrée 10x10cm et Ral gris proche du galva) marque la limite avec l'espace agricole.
- Le long de la voie principale Est-Ouest joignant le ch. de la Perrière à la rue Lançon : Murs pleins enduits doublés d'une haie le long côté voie principale. *Nota : L'aménageur prendra à sa charge l'enduit de la face extérieure et de l'arase.*
- Côté Parc public, le traitement des limites avec le lot J : Grille barreaudée verticale sur limite Parc au Sud en cohérence avec la clôture du parc public

Traitements des limites intérieures de l'îlot - limite entre l'aménageur et constructeur du lot:

Dans un souci d'homogénéité, les limites des îlots avec les espaces ouverts au public seront identiques peu importe la destination de ces derniers (lot à bâtir, collectifs,...), à savoir : un panneau rigide doublé d'une haie 4 essences côté espace ouvert au public généralisé en limite sur le reste des voies. cf rubrique générale avec la palette végétale.

L'ensemble des clôtures mesureront obligatoirement 1,80m

de haut.

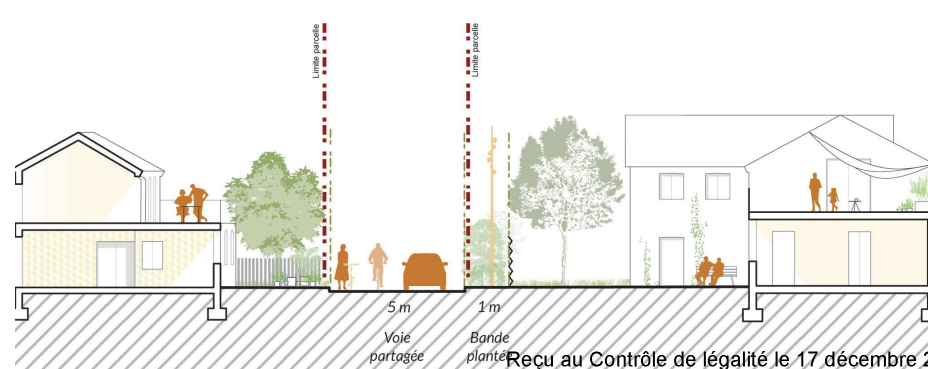
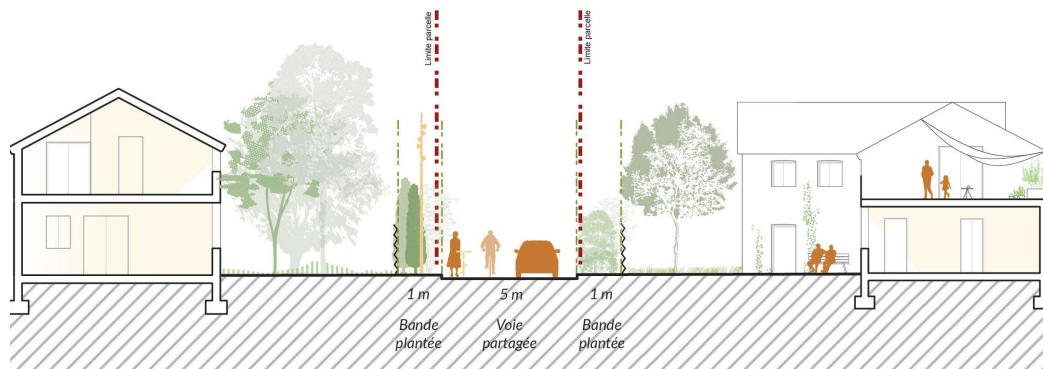
Le mur existant chemin de la Peyrière sera conservé.

Espaces communs

Tous les espaces verts seront aménagés et plantés. Ils devront rester au maximum en pleine terre. - voir préconisations générales -

Les stationnements visiteurs prévus sur certains macro-lots sont obligatoirement réalisés en matériaux drainants en cohérence avec les revêtements des stationnements publics.

Les espaces communs des îlots resteront ouverts au public. La fermeture par des portails ou portillons est proscrite.



PARTIE II - GÉNÉRALITÉS SUR LES ILOTS - LOTS LIBRES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES



Ilot B1b

Vocation : Logements individuels en accession

Superficie de l'ilot :	3 149 m ²
Superficie totale des lots à construire :	2 582 m ²
Nombre de lots privés :	14 lots
Communs revêtements drainants	0 m ²
Communs revêtement imperméabilisé	567 m ²

Nombre de logements : 14 lgts

Nombre de stationnement visiteurs : 0 pl.
Traitement du stationnement : Néant

Spécificité : mutualisation des locaux OM et de l'entrée avec l'opération BRS attenante.

Règlement voir chapitre suivant

PARTIE II - GÉNÉRALITÉS SUR LES ILOTS - LOTS LIBRES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES



ILOT D2

Vocation : Logements individuels en accession

Superficie de l'ilot :	3511 m ²
Superficie totale des lots à construire :	2 997 m ²
Nombre de lots privés :	17 lots
Communs revêtements drainants	0 m ²
Communs revêtement imperméabilisé	514 m ²

Nombre de logements : 17 lgts

Nombre de stationnement visiteurs : 0 pl.
Traitement du stationnement : Néant

Spécificité : Concerné par les prescriptions de la Zone inondable en zone Jaune (cf. PPRI)

Règlement voir chapitre suivant

PARTIE II - GÉNÉRALITÉS SUR LES ILOTS - LOTS LIBRES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES



ILOT E

Vocation : Logements individuels en accession

Superficie de l'ilot :	2 013 m ²
Superficie totale des lots à construire :	1 713 m ²
Nombre de lots privés :	4 lots
Communs revêtements drainants	0 m ²
Communs revêtements imperméabilisés	300 m ²

Nombre de logements : 4 lgts

Nombre de stationnement visiteurs : 0 pl.
Traitement du stationnement : Néant

Spécificité : Seul macro-lot en impasse comprenant 4 lots.

Règlement voir chapitre suivant

PARTIE II - GÉNÉRALITÉS SUR LES ILOTS - LOTS LIBRES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES



ILOT F1

Vocation : Logements individuels en accession

Superficie de l'ilot :	11 860 m ²
Superficie totale des lots à construire :	9 283 m ²
Nombre de lots privés :	26 lots
Communs revêtements drainants	75m ²
Communs revêtement imperméabilisé	2 372 m ²

Nombre de logements : 26 lgts

Nombre de stationnement visiteurs : 6 pl.
Traitement du stationnement : aérien drainant

Spécificité : Préserver les cheminement piétons publics aménagés et éclairés en connexion avec le lotissement existant et les chemins ruraux hors ZAC
Préserver les haies existantes

Règlement voir chapitre suivant

Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2025

Publié le 17 décembre 2025

PARTIE II - GÉNÉRALITÉS SUR LES ILOTS - LOTS LIBRES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES



Ilot H

Vocation : Logements individuels en accession

Superficie de l'ilot :	7 506m ²
Superficie totale des lots à construire :	6 462 m ²
Nombre de lots privés :	16 lots
Communs revêtements drainants	100 m ²
Communs revêtement imperméabilisé	1 044 m ²

Nombre de logements : 16 lgts

Nombre de stationnement visiteurs : 8 pl.
Traitement du stationnement : aérien drainant

Spécificité : 8 places de stationnement visiteurs.

Règlement voir chapitre suivant

Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2025

Publié le 17 décembre 2025

PARTIE II - GÉNÉRALITÉS SUR LES ILOTS - LOTS LIBRES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES



LOT I2

Vocation : Logements individuels en accession / collectif

Superficie de l'ilot :	3 803 m ²
Superficie totale des lots à construire :	3 119 m ²
Nombre de lots privés :	11 lots
Communs revêtements drainants	0 m ²
Communs revêtement imperméabilisé	684 m ²

Nombre de logements : 11 lgts

Nombre de stationnement visiteurs : 0 pl.
Traitement du stationnement : Néant

Spécificité : Néant

Règlement voir chapitre suivant

PARTIE II - GÉNÉRALITÉS SUR LES ILOTS - LOTS LIBRES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES



ILOT J

Vocation : Logements individuels en accession

Superficie de l'îlot :	4 505 m ²
Superficie totale des lots à construire :	3 937 m ²
Nombre de lot privé :	13 lots
Communs revêtements drainants	0 m ²
Communs revêtement imperméabilisé	568 m ²

Nombre de logements : 13 lgts

Nombre de stationnement visiteurs : 0 pl.
Traitement du stationnement : Néant

Spécificité : Concerné par les prescriptions de la Zone inondable en zone Jaune et Orange (cf. PPRI)

Règlement voir chapitre suivant

PARTIE II - PRESCRIPTIONS LOTS LIBRES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les prescriptions qui suivent ont valeur pour l'ensemble de la ZAC. Elles s'appliquent donc à chaque lot à bâtir. Elles fixent les règles générales applicables à chaque lot.

Certains lots spécifiques requièrent des prescriptions particulières pour diverses raisons. Il conviendra de les appliquer, au-delà des prescriptions générales, en cas de nécessité. **Le Plan Masse Général (Plan Paysage) définit la structure urbaine qui organisera le projet d'ensemble et permet de définir les espaces publics et les lots à construire.**

Continuité entre village, projet et Grand Paysage

- L'intérêt privé participe à l'intérêt public. Ici, les paysages individuels (architecture) mais également espaces «non-bâtis» doivent compléter, parfaire, et accentuer cette pérennité.

Le projet s'attachera à planter un couvert végétal important (arbres à grand développement) sur les espaces de pleine terre, notamment sur les parcelles privées. L'idée est de reconstituer une trame arborée à l'échelle du grand territoire avec la participation de chaque projet.

Chaque logement doit posséder un espace extérieur privé avec une réalité d'usages concrète (orientation/protection...) sous forme de jardin, ou terrasse.

Chaque opération assume une double transition :

- Intimité du logement vis à vis de l'espace collectif de l'opération, intégrant le dessin concret des clôtures.
- Intimité des logements entre eux, notamment dans la gestion des vis à vis.

Les prescriptions architecturales et paysagères cherchent à promouvoir une architecture de qualité, respectueuse de l'environnement et à garantir une cohérence générale au nouveau quartier.

Elles n'ont pas pour vocation de définir l'architecture de chaque projet : l'imagination et le savoir-faire de chaque maître d'œuvre sont attendus pour réussir un quartier harmonieux où il fait bon vivre.

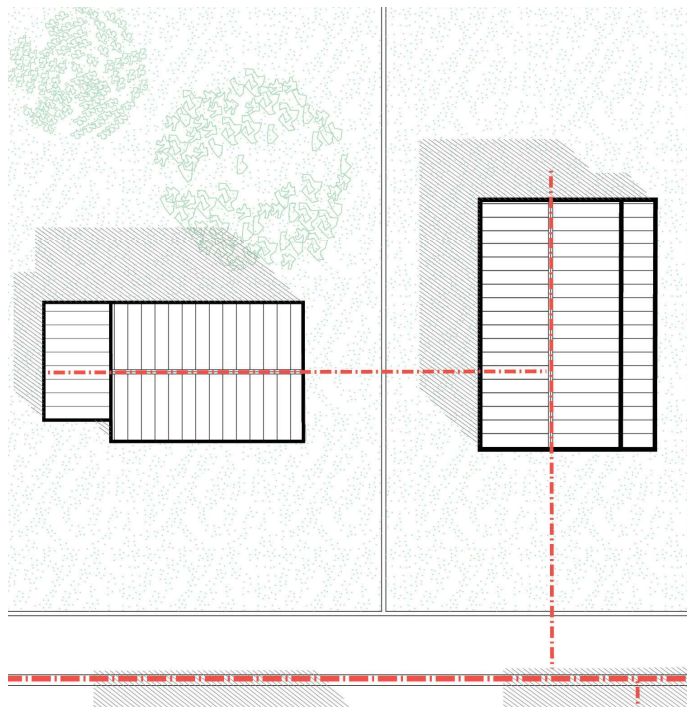
L'architecture des constructions sera d'inspiration résolument contemporaine tout en traduisant un art de vivre local, en s'inspirant des caractéristiques des constructions traditionnelles et en valorisant ses composantes spécifiques comme la lumière, le soleil, l'ombre et la végétation.

Le recours à ce type d'architecture n'autorise pas les concepteurs à proposer des pastiches d'architectures classiques ou régionales.

L'implantation des constructions et leur organisation spatiale devront prendre en compte les spécificités parcellaires pour valoriser l'intimité, les transparences et les orientations.

PARTIE II - PRESCRIPTIONS LOTS LIBRES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES



Principes de compositions / orientations

- Axe de la voirie principale
- . - . - . - . Sens de faîtage

ALIGNEMENTS/IMPLANTATIONS

Chaque lieu répond à des prérogatives spécifiques, suivant leur composition urbaine, ainsi cet aspect sera précisé en seconde partie du document qui donnera les précisions par type de Lot. L'ambition d'ensemble consiste à composer une forme ordonnée, alignée, notamment et surtout dans la composition vue de l'espace public, trouver une forme de continuité malgré un bâti essentiellement individuel. Suivant les lots, nous imposons des lignes de retrait et d'alignement allant dans le sens d'une vision d'ensemble. Chaque lot privé participe ainsi à la composition publique.

- Dans la mesure du possible, la construction devra s'adapter à la topographie originelle du terrain d'assiette de l'opération. L'altimétrie du RDC devra rester la plus proche possible de celle du terrain naturel. Dès lors qu'ils sont autorisés dans le règlement des zones et des PPRI, les terrassements, déblais et remblais seront limités au strict nécessaire.
- Il faut éviter de construire la maison en fort décalage avec l'altitude du terrain et celle de la voirie afin d'éviter la création de remblais trop importants et pour limiter l'effet de hauteur de la construction.
- L'implantation des maisons doit respecter les lignes d'alignement fixées sur la plupart des lots afin de garantir une unité visuelle, dégager et maximiser la surface utilisable de jardins bien exposés.

Les principes d'implantations, alignements et reculs obligatoires sont identifiés sur les plans de lot fournis par l'aménageur.

ORIENTATIONS

Engénéral, les logements seront orientés nord/sud (ventilation naturelle).

L'implantation des projets devra favoriser un ensoleillement optimal (ombres portées, ensoleillement des espaces extérieurs...) par des ouvertures adaptées en fonction des orientations.

Les protections solaires font partie de la conception architecturale du bâtiment.

Afin de limiter les vis-à-vis avec les habitations voisines, il faudra veiller à la composition des baies afin de limiter les face-à-face directs.

En fonction de l'orientation du terrain, il faudra veiller à l'implantation du bâti pour que le jardin puisse profiter d'une exposition Sud de façon optimale.

On veillera à l'implantation des arbres tiges en fonction de leur ombre portée : on privilégiera les essences caduques afin de profiter de l'ombre en été et de la lumière qu'elles laissent filtrer en hiver.

Dans le cas de toitures à pentes, les faîtages suivront les lignes de composition du plan global d'aménagement. Ils seront majoritairement composé de deux pans, parallèles ou perpendiculaires aux axes des voiries.

Dans le cas de toitures terrasses, la géométrie des façades principales suivra les axes de voirie. Les toitures terrasses des volumes à étages seront proscrits.

L'objectif est de proposer une variation des volumes dans un cadre géométrique établi.

HAUTEURS

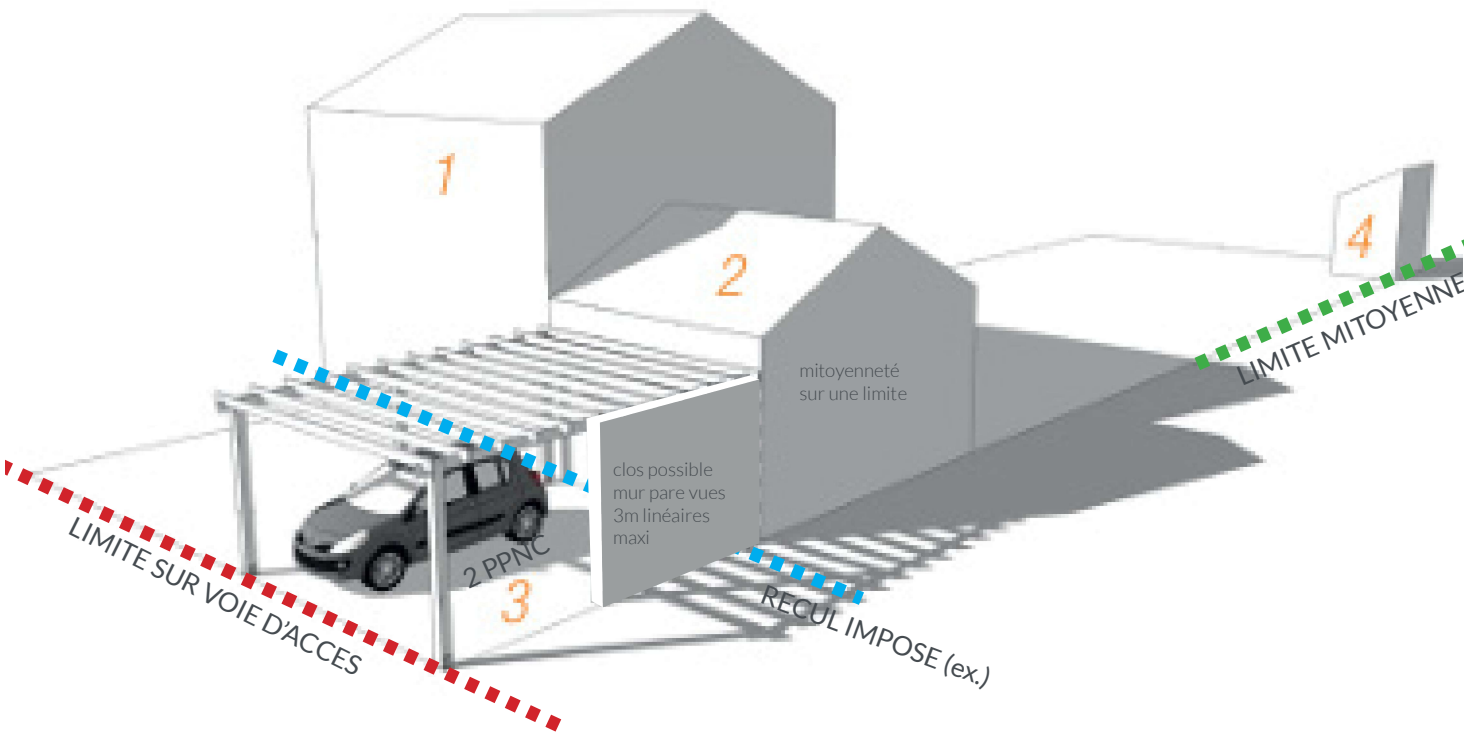
Les hauteurs sont limitées à R+1+combles, ou R+1+acrotère.

Les niveaux supérieurs peuvent proposer des décalages permettant la création de terrasses.

Les toitures terrasses accessibles sont aménagées en relation avec l'intérieur du logement. Elles seront uniquement autorisées sur les annexes type garage.

PARTIE II - PRESCRIPTIONS LOTS LIBRES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES



- 1. Volume principal :** dans un ensemble architectural d'une ou plusieurs constructions, on appellera «volume principal» celui qui est le plus haut. La volumétrie des constructions sera simple, les volumes seront compacts, sobres et lisibles.
- 2. Volume secondaire :** toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et/ou sous acrotère du volume principal. La hauteur est ainsi limitée à un Rez de chaussée
- 3. Carport ou volume complémentaire :** structure légère permettant de protéger des fonctions annexes à l'habitation. Sa hauteur est fonction du projet architectural. Il s'agit d'un volume «léger» détaché ou accolé au bâtiment. Il permet de protéger des fonctions telles que : stationnement voiture, stationnement vélos, etc. Il est implanté suivant le projet, et peut-être en limite parcellaire du côté de l'accès au lot. Un côté de ce volume peut présenter une façade fermée.

- 4. Annexe :** Toute construction non attenante au volume principal ou secondaire mais implantée sur le même fond parcellaire est possible. Il est recommandé de ne pas réaliser son annexe soi-même, dans un souci de cohérence d'ensemble. L'emploi des mêmes matériaux ou une recherche de cohérence est attendu entre les annexes et le bâti principal. Les propriétaires s'accorderont pour que les abris aménagés dos à dos soient traités de façon homogène. Un traitement au faitage des toitures assurera l'étanchéité des cabanons disposés de part et d'autre de la limite privative. L'objectif ici, est de retrouver une harmonie sur l'ensemble des constructions de l'unité foncière. Les hauteurs des annexes seront limitées au RDC.

VOLUMÉTRIES/GABARITS

Tout projet de logement doit être élaboré à partir des usages domestiques. Le confort du logement dépend de plusieurs facteurs complémentaires :

- Volumétrie simple et déterminée par l'organisation interne des pièces.
- Choix de matériaux de qualité (grande influence sur l'ambiance et la perception des logements).
- Pièces de vie optimisées dans leurs surfaces et leur organisation.
- Positionnement et taille des fenêtres pensés en fonction de l'orientation et de la lumière souhaitée (pas de pignons aveugles, sauf si celui-ci est situé en limite de mitoyenneté avec la parcelle voisine, pas d'œils de bœufs).
- Espaces de rangements répondant aux besoins, de manière à laisser le garage libre et dédié à sa fonction de stationnement.
- En ce sens, l'aménagement d'un cellier intérieur est vivement encouragé. Il est attendu du travail de conception une grande vigilance aux relations entre le logement, son prolongement extérieur (jardin, terrasse) et les espaces publics et/ou partagés (voiries privées), afin de privilégier des espaces de vie conviviaux et respectueux des intimités. Les espaces d'entrée devront ainsi organiser et architecturer les nécessités fonctionnelles devant se situer en limite (espace pour bacs OM, logettes techniques, boîte aux lettres)

PARTIE II - PRESCRIPTIONS LOTS LIBRES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Entrées / sorties

La gestion des entrées et des sorties de lot sera traitée par un abaissement de bordure (T2 basse) réalisé par le lotisseur au niveau des emplacements des PPNC.

Ces éléments constituent un sujet important, notamment pour la qualité des espaces publics. Ils comprennent a minima les coffrets techniques, les boîtes aux lettres, un espace protégé de stockage individuel des bacs OM et les signalétiques, et dispositifs d'entrée.

Les coffrets sont regroupés en limite de propriété.

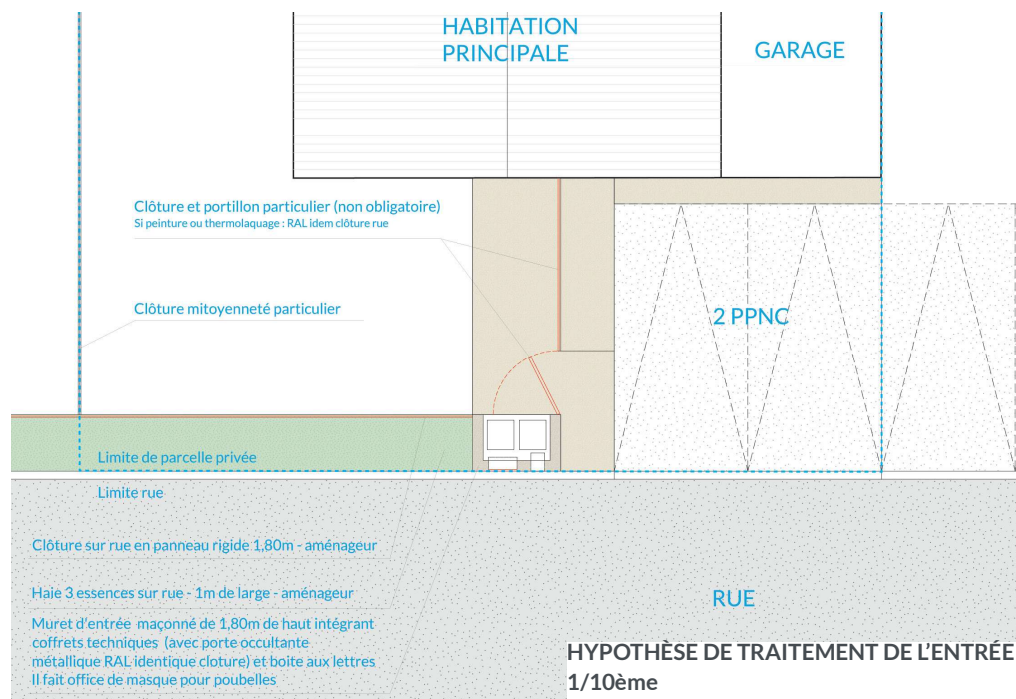
Les coffrets techniques (AEP, ERDF, GRDF le cas échéant) seront intégrés à un ouvrage maçonné, pensé pour être applicable à tout le projet.

Le détail sera proposé par l'architecte coordonnateur de la ZAC par l'intermédiaire de l'aménageur.

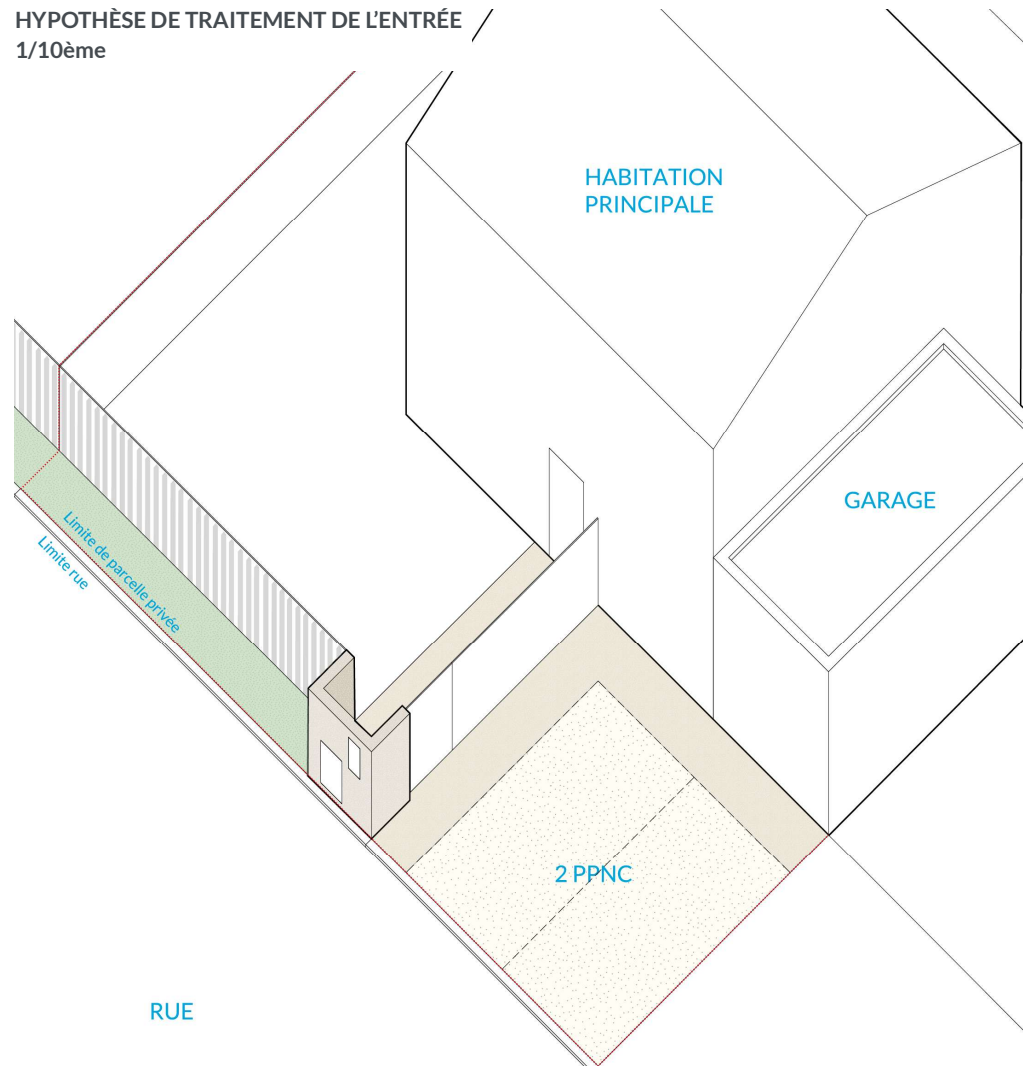
La clôture n'empêchera en aucun cas l'accès aux coffrets techniques par les concessionnaires depuis la rue. Les boîtes aux lettres encastrées respecteront la normalisation demandée par la Poste.

Un emplacement, côté privé, non visible depuis l'espace public, permettra de stocker les poubelles individuelles.

A l'entrée de chaque macro-lot sera implanté un local pour y déposer les ordures ménagères. Sur les lots gérés de cette manière le mur pourra être aligné sur la clôture et simple sans retour.



HYPOTHÈSE DE TRAITEMENT DE L'ENTRÉE 1/10ème



PARTIE II - PRESCRIPTIONS LOTS LIBRES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Portails :

Les entrées des lots seront en général non closes. Si un portail doit être implanté, il le sera en retrait de 5m vis à vis de la limite de propriété :

- Hauteur totale obligatoire de 1.80 m
- En métal peint ou autre finition
- Le PVC est proscrit
- Design simple, sans aspérité, ni moulure, (en «feuille» pleine)
- Éviter les portails complètement opaques depuis l'espace public
- Structure non visible de la rue
- Intégrant un portillon piéton.

Portillons :

Au-delà du portillon d'entrée intégré dans le portail (s'il y a lieu), l'acquéreur est autorisé à installer lui même un portillon piéton donnant accès secondaire vers des espaces extérieurs périphériques, notamment dans le retour des PPNC.

Il devra être traité dans les mêmes matériaux et coloris que la clôture où il s'insère, ou en bois.

Mur pare vues :

L'acquéreur est autorisé à réaliser un mur «pare-vue» en limite de propriété et dans la continuité de la maison. Ce mur doit «jouer» dans l'écriture de la clôture (plein/vide) et permettre de créer une intimité autour d'espaces extérieurs particuliers (terrasses, zone de détente) :

- Hauteur maximale : 1,80m
- Longueur : variable, sans excéder 3m linéaire
- Le muret sera traité dans la continuité des façades : mêmes matériaux et couleur.

Vigilance : une partie de la ZAC est soumise au PPRI de l'Eze, ce présent règlement ne se substitue pas au Plan de prévention des risques.

En zone inondable, les clôtures font l'objet d'une obligation de transparence hydraulique qui interdit notamment les murs pleins.

Le principe est de créer un paysage d'ensemble, qui compose un paysage renouvelé. La strate arborée structure principalement ce nouvel ensemble, imposant notamment des plantations aux essences variées que ce soit sur le foncier public ou privé.

A l'échelle du projet, il s'agit d'écrire des alignements pérennes, d'arbres de 1° grandeur, dans le sens Est-Ouest.



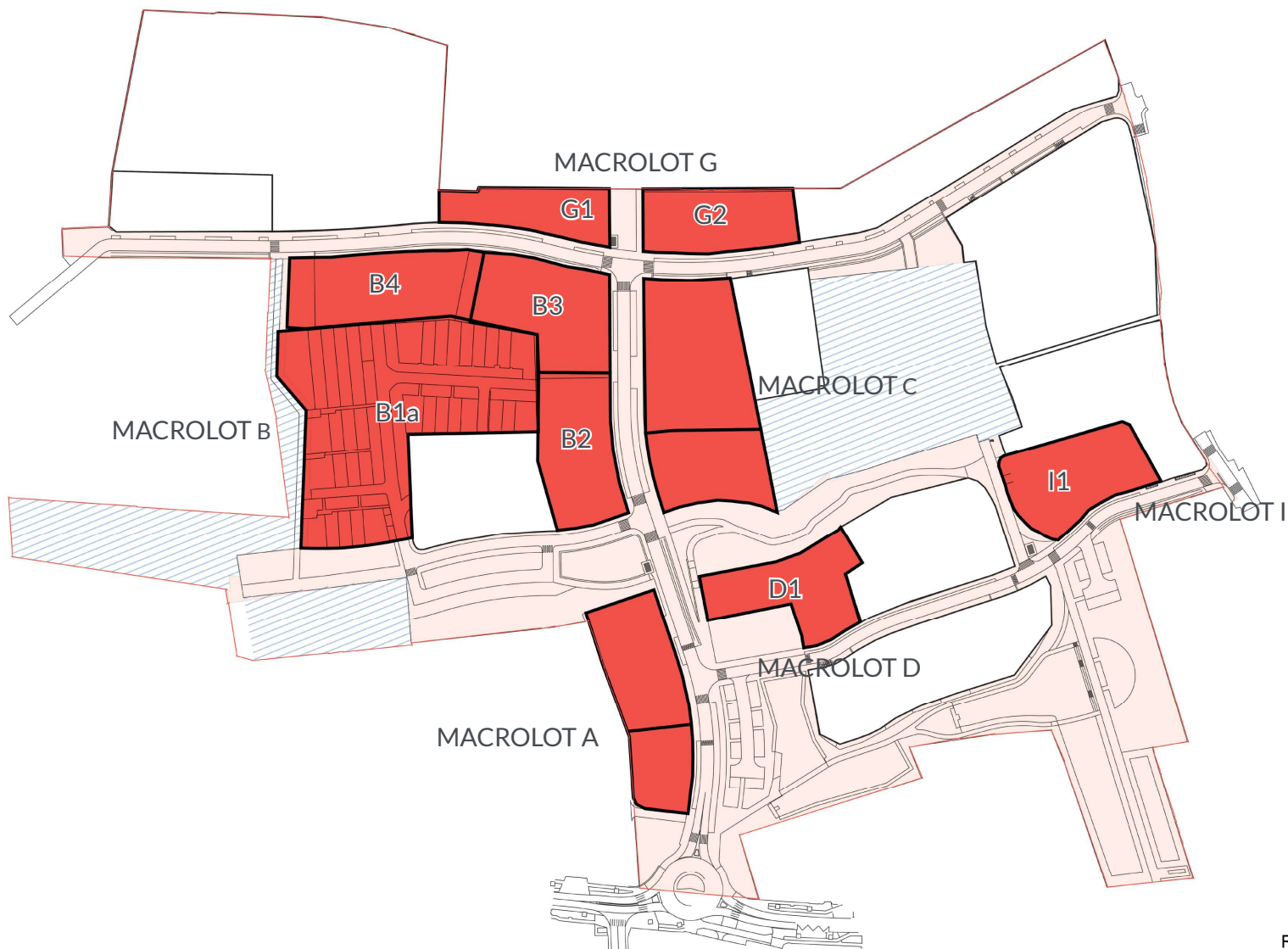
▸ Cahier des prescriptions architecturales
urbaines paysagères et environnementales

PARTIE III : MACRO-LOTS COLLECTIFS

PARTIE II - PRESCRIPTIONS MACROLOTS - COLLECTIFS

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Cette rubrique concerne les **macro-lots collectifs** qui doivent faire l'objet d'un PC - cela concerne les **lots A-B1-B2-B3-B4-C-D1-G1-G2-I1**



PARTIE II - PRESCRIPTIONS MACROLOTS - COLLECTIFS

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES



MACROLOT A

Vocation : Logements locatifs sociaux

Superficie du lot : 3267m²
Surface non-imperméabilisée : 30%
Dont surface de pleine terre : 20%

Nombre de logements : 27 lgts

Orientation :

- 80% de logements bi-orientés ou traversant minimum.
- Les mono-orientations Nord sont à limiter au maximum

Nombre de stationnement : 40 pl. > 1,50
Traitement du stationnement : aérien drainant
Nombre d'arbres de hautes tiges : 1arbre/ 2places

Rétention pluviale : la rétention pluviale est gérée à l'échelle de la ZAC. (voir DLE)

Contexte :

Ce lot se situe en entrée du quartier dans un contexte péri-urbain : marqueur d'une architecture villageoise, avec une attention d'intégration avec les habitats présents autour et en transition avec des espaces naturels. Il sera la première pièce du projet, premier élément visible depuis Jean Guigès.

Le bâtiment le plus au Sud fera l'objet d'une attention toute particulière car première image de la ZAC

Par ailleurs ce lot se situe dans la plaine inondable de l'Eze. Il doit intégrer les contraintes de réhausse de bâtiments et préserver les écoulements naturels Est-Ouest des eaux pluviales.

La parcelle est en long avec au sud une visibilité forte depuis J. Guigès, et au nord une intégration dans le talus végétal qui restera public, une limite avec des tissus pavillonnaires à l'ouest et une façade rue côté est.

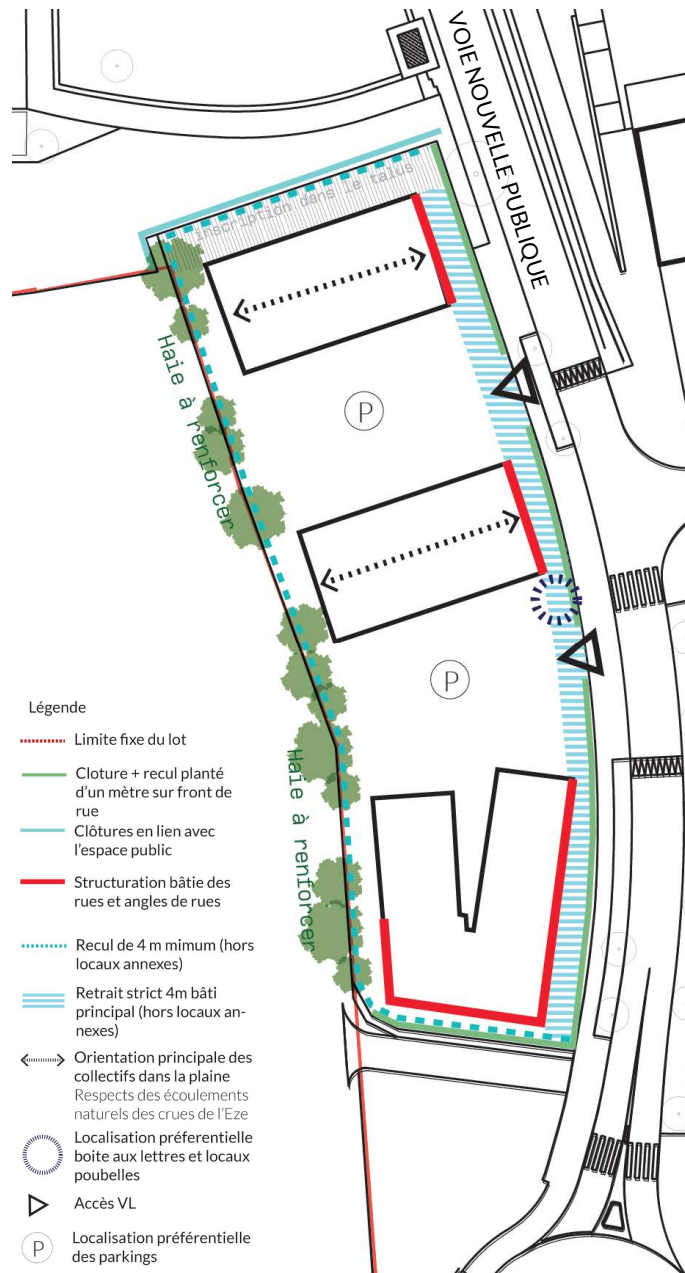
Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2025

Publié le 17 décembre 2025

PARTIE II - PRESCRIPTIONS MACROLOTS - COLLECTIFS

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

LOT A - PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES



Alignements / implantations : Dans la mesure du possible, la construction devra s'adapter à la topographie originelle du terrain d'assiette de l'opération. L'altimétrie du RDC devra rester la plus proche possible de celle du Terrain Naturel et limiter au maximum l'impact sur la végétation existante. Dès lors qu'ils sont autorisés dans le règlement des zones et des PPRI, les terrassements, déblais et remblais seront limités au strict nécessaire.

Les limites :

- Limite nord : s'encasturer en pied de talus en limitant au maximum les déblais / remblais. Pas d'enjeu particulier en termes architecturaux.
- Limite ouest : le tissu pavillonnaire est déjà en partie à distance avec des voies internes en limite et des haies. Le simple respect du retrait imposé par le PLU et un traitement végétal de haie mixte 4 essences suffit.
- Limite Sud : Traitement d'une façade sud volontariste animée (éviter la façade uniforme d'un bloc).
- Limite est : traitement d'une rue résidentielle : jardins privatifs possibles avec haie côté domaine public, murs à limiter (inondation), rassemblement des édicules en entrée (transfos, compteurs, boîtes aux lettres etc), possibilité de façade pignon (avec ouvertures) sur espace public en alignement permettant un adressage.

Volumes / orientations / morphologie : Volumétrie simple et déterminée par l'organisation interne des pièces. Un travail sur la morphologie des bâtiments sera demandé, en privilégiant les orientations Sud et Ouest. Positionnement et taille des fenêtres pensés en fonction de l'orientation et de la lumière souhaitée

Aucun mur pignon ne sera aveugle.

Les RDC seront surélevés en fonction des contraintes hydrauliques et les bâtiments privilégieront les orientations de logements nord et sud, garantissant ainsi les écoulements pluviaux est-ouest.

Hauteurs : Respect des environnants, inscription dans le contexte pavillonnaire voisin. Variation de petits collectifs, logements intermédiaires superposés. R+1 et R+2 partiels sur le collectif d'entrée autorisé (9 mètres à l'égout).

Façades : Sur rue, les façades sont relativement « lisses » sans balcons. Les extérieurs sont traités en loggias (ombre portée = confort d'été) ou toitures terrasses avec remontées maçonnées privilégiées (toutes toitures plates sont protégées par des remontées d'acrotères). L'animation, vibration des façades sont traitées par de légers retraits et jeux de volumes en toiture. Idem pour l'intermédiaire. Ces façades rappellent l'architecture villageoise traditionnelle provençale, en la réinterprétant tout en conservant les codes et volumes.

Façades épurées, aux ouvertures composées avec des alignements d'ouvertures – variation des types d'ouvertures possible par niveau.

Eviter les symétries entre façades. Il est recherché une certaine forme d'aléatoire où d'identité par entité, une variation dans les traitements (teintes, léger décrochés de façade ou de toiture, léger décroché d'altimétrie, rythme des ouvertures...). Les façades doivent intégrer un réel engagement bioclimatique:

- coté nord : réduction des ouvertures, concentration des circulations verticales
- coté sud : brises soleil, persiennes, casquettes, pergolas, végétalisation de façade, extérieurs
- Alternance de façades obligatoire dès 12ml continus (12m est un maximum, il faudra éviter de reproduire des longueurs de façades identiques). Maximum de 40ml de façade d'un seul tenant.

Gestion des entrées : Les accès véhicules se feront côté rue centrale.

Rassembler les édicules : locaux vélos, locaux ordures, transformateur, portails en entrée ou en pied de bâti.

Les édicules sont traités dans un volume simple avec toiture plate ou intégrée à la construction principale.

Eclairage : L'éclairage sur les parties communes se fera par des candélabre d'une hauteur maximum de 4 mètres de technologie LED avec réducteur d'intensité.

PARTIE II - PRESCRIPTIONS MACROLOTS - COLLECTIFS

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES



LOT B1 a

Vocation : Bail réel solidaire BRS

Superficie du lot : 8 741m²
Surface non-imperméabilisée : 30%
Dont surface de pleine terre : 20%

Nombre de logements : 40 lgts

Orientation :

- 80% de logements bi-orientés ou traversant minimum.
- Les mono-orientations Nord sont à limiter au maximum

Nombre de stationnement : 80 pl. > 2

Traitement du stationnement : aérien drainant

Nombre d'arbres de hautes tiges : 1arbre/ 2places

Rétention pluviale : la rétention pluviale est gérée à l'échelle de la ZAC. (voir DLE)

Contexte :

Ce lot est au coeur de la ZAC. Essentiellement constitué de lot individuel accolés il réalise la liaison avec les tissus existants à l'ouest de la ZAC

Par ailleurs ce lot est concerné par un aléa fort de risque inondation à prendre en compte.

PARTIE II - PRESCRIPTIONS MACROLOTS - COLLECTIFS

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

LOT B1a - PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES



Alignements / implantations : Dans la mesure du possible, la construction devra s'adapter à la topographie originelle du terrain d'assiette de l'opération.

Créer de l'alternance de volumes / alignements / orientations pour éviter une certaine monotonie.

Volumes / orientations / morphologie : Volumétrie simple et déterminée par l'organisation interne des pièces. Positionnement et taille des fenêtres pensés en fonction de l'orientation et de la lumière souhaitée

Aucun mur pignon ne sera aveugle.

Hauteurs : Respect des environnants, inscription dans le contexte pavillonnaire voisin. Rechercher les variations entre toiture 2 pans en tuile en RDC et R+1

Éviter les toitures 4 pans, et rythmer l'alternance des toitures.

Façades : Sur rue, les façades sont relativement « lisses » sans balcons. L'animation, vibration des façades sont traitées par de légers retraits et jeux de volumes en toiture.

Ces façades rappellent l'architecture villageoise traditionnelle provençale, en la réinterprétant tout en conservant les codes et volumes.

Façades épurées, aux ouvertures composées avec des alignements d'ouvertures

Éviter les symétries entre façades. Il est recherché une certaine forme d'aléatoire où d'identité par entité, une variation dans les traitements (teintes, léger décrochés de façade ou de toiture, rythme des ouvertures, traitement des serrureries, pergola...).

Gestion des entrées : Les accès véhicules se feront côté Sud. Les entrées seront individualisées, et traitées avec soin. Les coffrets techniques (AEP, ERDF, GRDF le cas échéant) seront intégrés à un ouvrage maçonné, pensé pour être applicable à tout le projet.

Eclairage : L'éclairage sur les parties communes se fera par des candélabres d'une hauteur maximum de 4 mètres de technologie LED avec réducteur d'intensité.

Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2025

Publié le 17 décembre 2025

PARTIE II - PRESCRIPTIONS MACROLOTS - COLLECTIFS

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES



LOT B2

Vocation : Logements locatifs sociaux

Superficie du lot :	2428 m ²
Surface non-imperméabilisée	30%
Dont surface de pleine terre :	20%

Nombre de logements : 20 lgts

Orientation :

- 80% de logements bi-orientés ou traversant minimum.
- Les mono-orientations Nord sont à limiter au maximum

Nombre de stationnement : 30 pl. > 1,50

Traitement du stationnement : aérien drainant

Nombre d'arbres de hautes tiges : 1arbre/ 2places

Rétention pluviale : la rétention pluviale est gérée à l'échelle de la ZAC. (voir DLE)

Contexte :

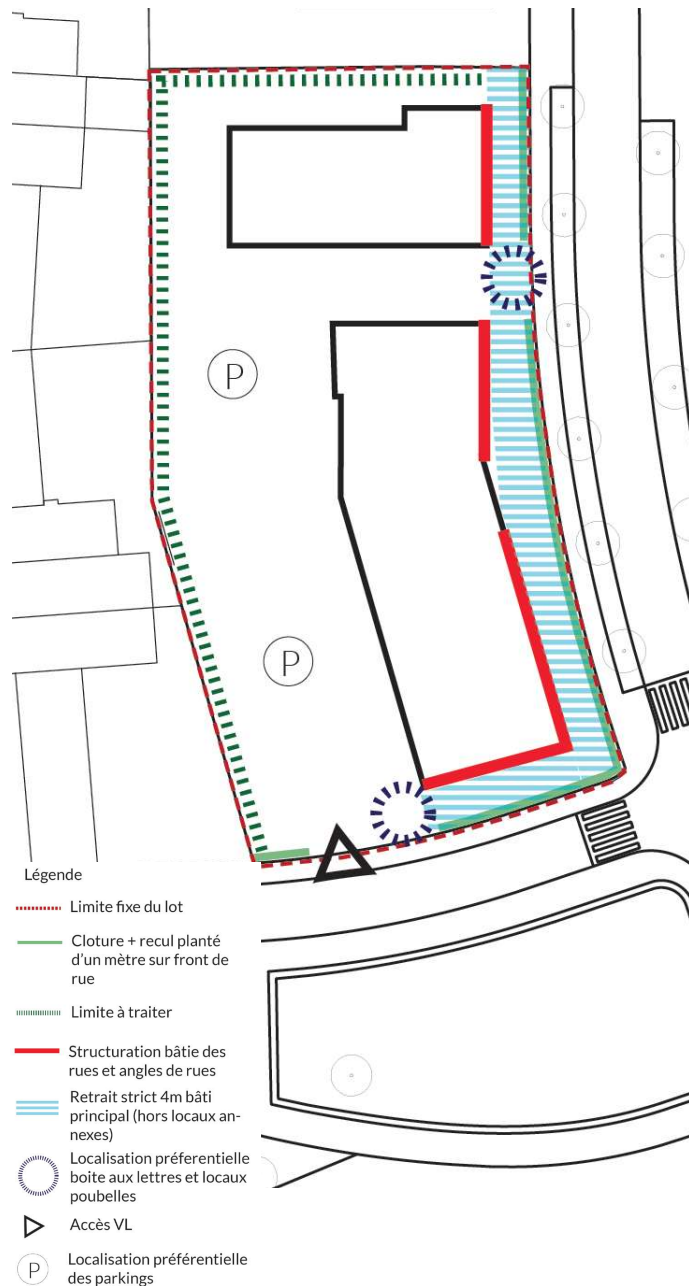
Le lot B2 se situe sur le plateau le long de la voie Nord-Sud. il se situe au coeur de la ZAC du Jas de Beaumont et doit permettre de structurer et animer la voie centrale.

La proximité des logements individuels en BRS est à intégrer dans la gestion des vis-à-vis.

PARTIE II - PRESCRIPTIONS MACROLOTS - COLLECTIFS

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

LOT B2 - PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES



Alignements / implantations

Dans la mesure du possible, la construction devra s'adapter à la topographie originelle du terrain d'assiette de l'opération. L'altimétrie du RDC devra rester la plus proche possible de celle du Terrain Naturel et limiter au maximum l'impact sur la végétation existante.

Les limites

- Limite nord : réduction des ouvertures, concentration des circulations verticales.
- Limite ouest : Traitement paysager avec les avoisinants (haies 4 essences privilégiées)
- Limite sud : traitement des accès, rassemblement des édicules et éléments techniques en entrée (transfos, compteurs, boîtes aux lettres etc). Traitement paysagé de la limite sur rue
- Limite est : Traitement de la limite par des haies extérieures devant clôtures de jardins particuliers. Animation des façades renforcées sur ce côté rue.

Volumes / orientations / morphologie

Volumétrie simple et déterminée par l'organisation interne des pièces. Un travail sur la morphologie des bâtiments sera demandé, en privilégiant les orientations Est/Ouest. Les orientations Nord/Sud peuvent être acceptées ponctuellement.

Positionnement et taille des fenêtres pensés en fonction de l'orientation et de la lumière souhaitées

Le bâtiment le plus au sud marquera l'angle de rue par un alignement strict à 4m sur les rues publiques.

Aucun mur pignon ne sera aveugle.

Hauteurs

Respect des environnants, inscription dans le contexte pavillonnaire voisin. Rechercher les variations entre toiture 2 pans en tuile en R+1 et R+2 au-dessus des RdC. Eviter les toitures 4 pans, et rythmer l'alternance des toitures.

Façades

Sur rue, les façades sont relativement « lisses » sans balcons. Les extérieurs sont traités en loggias (ombre portée = confort d'été) ou toitures terrasses avec remontées maçonnées privilégiées (toutes toitures plates sont protégées par des remontées d'acrotères).

L'animation, vibration des façades sont traitées par de légers retraits et jeux de volumes en toiture.

Ces façades rappellent l'architecture villageoise traditionnelle provençale, en la réinterprétant tout en conservant les codes et volumes.

Façades épurées, aux ouvertures composées avec des alignements d'ouvertures – variation des types d'ouvertures possible par niveau.

Eviter les symétries entre façades. Il est recherché une certaine forme d'aléatoire où d'identité par entité, une variation dans les traitements (teintes, léger décrochés de façade ou de toiture, rythme des ouvertures, traitement des serrureries...).

Alternance de façades obligatoire dès 12ml continus (12m est un maximum, il faudra éviter de reproduire des longueurs de façades identiques). Maximum de 40ml de façade d'un seul tenant.

Gestion des entrées

Les accès véhicules se feront côté Sud. Les entrées piétonnes seront traitées côté voie centrales Nord/Sud.

Rassembler les édicules : locaux vélos, locaux ordures, transfos, portails en entrée ou en pied de bâti.

Les édicules sont traités dans un volume simple avec toiture plate ou intégrés à la construction principale.

Eclairage

L'éclairage sur les parties communes se fera par des candélabre d'une hauteur maximum de 4 mètres de technologie LED avec réducteur d'intensité.

PARTIE II - PRESCRIPTIONS MACROLOTS - COLLECTIFS

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES



LOT B3

Vocation : Logements en accession aidée

Superficie du lot : 3065m²
Surface non-imperméabilisée : 30%
Dont surface de pleine terre : 20%

Nombre de logements : 34 lgts

Orientation :

- 80% de logements bi-orientés ou traversant minimum.
- Les mono-orientations Nord sont à limiter au maximum

Nombre de stationnement : 51 pl. > 1,50

Traitement du stationnement : aérien drainant

Nombre d'arbres de hautes tiges : 1arbre/ 2places

Rétention pluviale : la rétention pluviale est gérée à l'échelle de la ZAC. (voir DLE)

Contexte :

Fabrique la rotule urbaine entre les deux voiries structurantes de la ZAC.

Marque le lien entre collectifs et individuels groupés.

PARTIE II - PRESCRIPTIONS MACROLOTS - COLLECTIFS

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

LOT B3 - PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES



Alignements / implantations : Dans la mesure du possible, la construction devra s'adapter à la topographie originelle du terrain d'assiette de l'opération. L'altimétrie du RDC devra rester la plus proche possible de celle du Terrain Naturel et limiter au maximum l'impact sur la végétation existante.

Les limites

- Limite nord : traitement des accès, rassemblement des édicules et éléments techniques en entrée (transfos, compteurs, boîtes aux lettres etc). Traitement de la limite par des haies extérieures devant clôtures.
- Limite ouest : Traitement paysager avec les jardins des avoisinants (haies 4 essences privilégiées) le long des parkings.
- Limite sud : Traitement paysager avec les avoisinants (haies 4 essences privilégiées + arbres sur parkings). Recul avec

jardins privés.

- Limite est : Traitement de la limite par des haies extérieures devant clôtures de jardins particuliers. Animation des façades renforcées sur ce côté rue.

Volumes / orientations / morphologie : Volumétrie simple et déterminée par l'organisation interne des pièces. Un travail sur la morphologie des bâtiments sera demandé. Les angles doivent être tenu (perception depuis la rue primordiale). Positionnement et taille des fenêtres pensés en fonction de l'orientation et de la lumière souhaitée

Aucun mur pignon ne sera aveugle.

Hauteurs : Respect des environnants, inscription dans le contexte pavillonnaire voisin. Variation de petits collectifs, logements intermédiaires superposés en R+2.

Façades : Sur rue, les façades sont relativement « lisses » sans balcons. Les extérieurs sont traités en loggias (ombre portée = confort d'été) ou toitures terrasses avec remontées maçonnées privilégiées (toutes toitures plates sont protégées par des remontées d'acrotères).

L'animation, vibration des façades sont traitées par de légers retraits et jeux de volumes en toiture.

Ces façades rappellent l'architecture villageoise traditionnelle provençale, en la réinterprétant tout en conservant les codes et volumes.

Façades épurées, aux ouvertures composées avec des alignements d'ouvertures – variation des types d'ouvertures et des serrureries possibles par niveau.

Eviter les symétries entre façades. Il est recherché une certaine forme d'aléatoire où d'identité par entité, une variation dans les traitements (teintes, léger décrochés de façade ou de toiture, rythme des ouvertures, traitement des serrureries...).

Alternance de façades obligatoire dès 12ml continus (12m est un maximum, il faudra éviter de reproduire des longueurs de façades identiques). Maximum de 40ml de façade d'un seul tenant.

Gestion des entrées : Les accès véhicules se feront côté Nord. Les entrées piétonnes seront préférentiellement traitées côté voie Est-Ouest ou voie centrale Nord-Sud.

Rassembler les édicules : locaux vélos, locaux ordures, transfos, portails en entrée ou en pied de bâti.

Les édicules sont traités dans un volume simple avec toiture plate ou intégrés à la construction principale.

Eclairage : L'éclairage sur les parties communes se fera par des candélabre d'une hauteur maximum de 4 mètres de technologie LED avec réducteur d'intensité.

PARTIE II - PRESCRIPTIONS MACROLOTS - COLLECTIFS

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES



LOT B4

Vocation : Logements locatifs sociaux

Superficie du lot : 2312m²
Surface non-imperméabilisée : 30%
Dont surface de pleine terre : 20%

Nombre de logements : 18 lgts

Orientation :

- 80% de logements bi-orientés ou traversant minimum.
- Les mono-orientations Nord sont à limiter au maximum

Nombre de stationnement : 27 pl. > 1,50

Traitement du stationnement : aérien drainant

Nombre d'arbres de hautes tiges : 1arbre/ 2places

Rétention pluviale : la rétention pluviale est gérée à l'échelle de la ZAC. (voir DLE)

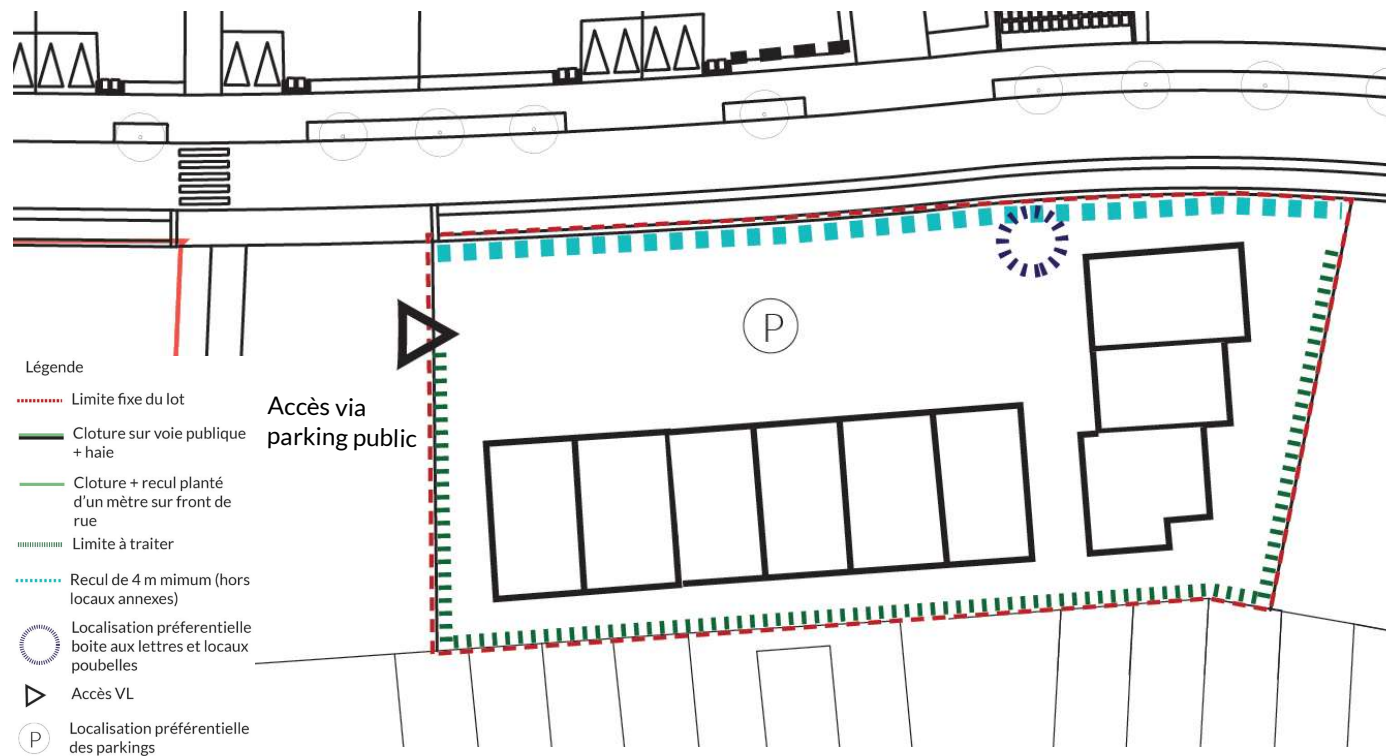
Contexte :

Ce lot se situe en limite Ouest du quartier dans un tissu urbain marqué par l'alternance des formes bâties : marqueur d'une architecture villageoise, avec une attention d'intégration en transition.

PARTIE II - PRESCRIPTIONS MACROLOTS - COLLECTIFS

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

LOT B4 - PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES



Alignements / implantations : Dans la mesure du possible, la construction devra s'adapter à la topographie originelle du terrain d'assiette de l'opération. L'altimétrie du RDC devra rester la plus proche possible de celle du Terrain Naturel et limiter au maximum l'impact sur la végétation existante.

Les limites

- Limite nord : traitement des accès, rassemblement des édifices et éléments techniques en entrée (transfos, compteurs, boîtes aux lettres etc). Traitement de la limite par des haies extérieures devant clôtures.
- Limite ouest : Traitement paysager avec les avoisinants (haies 4 essences privilégiées)
- Limite sud : Traitement paysager avec les avoisinants (haies

4 essences privilégiées + arbres sur parkings). Recul avec jardins privés.

- Limite est : Traitement de la limite par des haies extérieures devant clôtures de jardins particuliers. Les façades sont animées avec des variations (éviter la façade uniforme d'un bloc).

Volumes / orientations / morphologie : Volumétrie simple et déterminée par l'organisation interne des pièces. Un travail sur la morphologie des bâtiments sera demandé, en privilégiant les orientations Nord/Sud. Les orientations Est/ Ouest peuvent être acceptées ponctuellement. Positionnement et taille des fenêtres pensés en fonction de l'orientation et de la lumière souhaitée

Aucun mur pignon ne sera aveugle.

Hauteurs : Respect des environnants, inscription dans le contexte pavillonnaire voisin. Variation de petits collectifs, logements intermédiaires superposés (R+1 et R+2 partiels).

Façades : Sur rue, les façades sont relativement « lisses » sans balcons. Les extérieurs sont traités en loggias (ombre portée = confort d'été) ou toitures terrasses avec remontées maçonnées privilégiées (toutes toitures plates sont protégées par des remontées d'acrotères).

L'animation, vibration des façades sont traitées par de légers retraits et jeux de volumes en toiture.

Ces façades rappellent l'architecture villageoise traditionnelle provençale, en la réinterprétant tout en conservant les codes et volumes.

Façades épurées, aux ouvertures composées avec des alignements d'ouvertures – variation des types d'ouvertures possible par niveau.

Eviter les symétries entre façades. Il est recherché une certaine forme d'aléatoire où d'identité par entité, une variation dans les traitements (teintes, léger décrochés de façade ou de toiture, rythme des ouvertures, traitement des serrureries...).

Alternance de façades obligatoire dès 12ml continus (12m est un maximum, il faudra éviter de reproduire des longueurs de façades identiques). Maximum de 40ml de façade d'un seul tenant.

Gestion des entrées : Les accès véhicules se feront côté Ouest. Les entrées piétonnes seront traitées côté voie centrale Est-Ouest.

Rassembler les édifices : locaux vélos, locaux ordures, transfos, portails en entrée ou en pied de bâti.

Les édifices sont traités dans un volume simple avec toiture plate ou intégrés à la construction principale.

Eclairage : L'éclairage sur les parties communes se fera par des candélabre d'une hauteur maximum de 4 mètres de technologie LED avec réducteur d'intensité.

PARTIE II - PRESCRIPTIONS MACROLOTS - COLLECTIFS

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES



MACROLOT C

Vocation : Logements en accession aidée

Superficie du lot : 5340 m²
Surface non-imperméabilisée : 30%
Dont surface de pleine terre : 20%

Nombre de logements : 50 lgts

Orientation :

- 80% de logements bi-orientés ou traversant minimum.
- Les mono-orientations Nord sont à limiter au maximum

Nombre de stationnement : 75 pl. > 1,50

Traitement du stationnement : aérien drainant

Nombre d'arbres de hautes tiges : 1arbre/ 2places

Rétention pluviale : la rétention pluviale est gérée à l'échelle de la ZAC. (voir DLE)

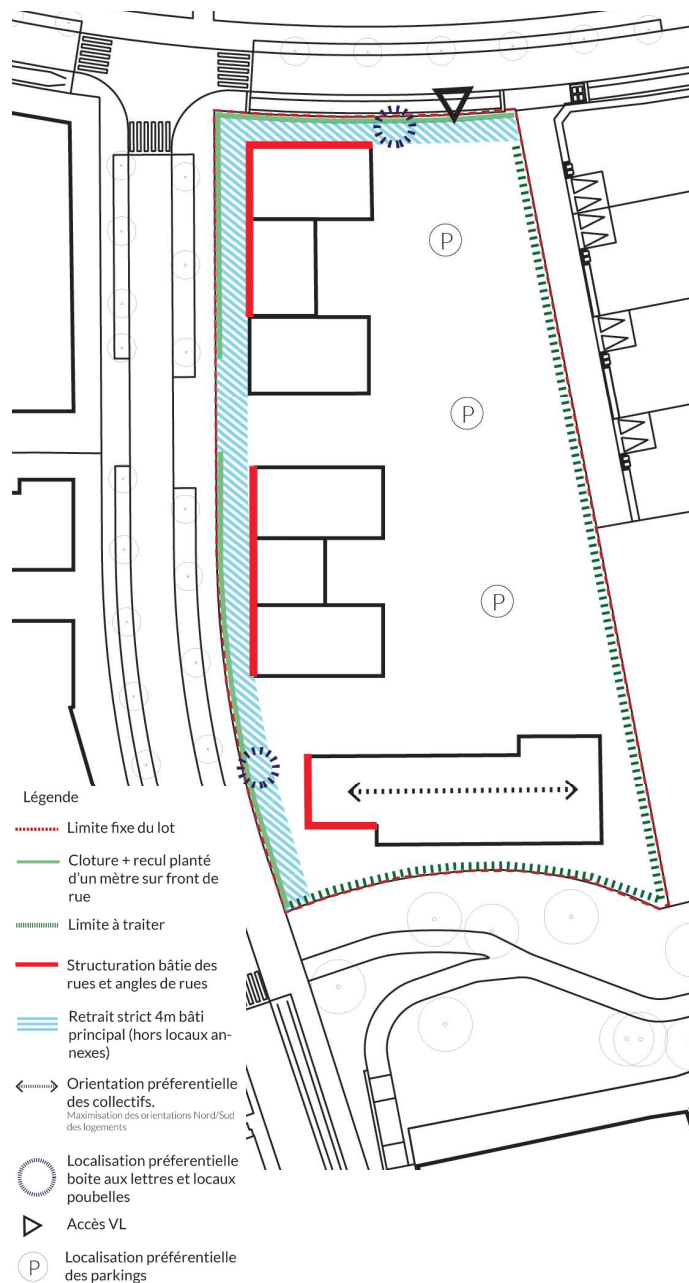
Contexte :

Le macro-lot C de part sa superficie et son positionnement constitue une vraie pièce urbaine qui va venir en particulier en vis-à-vis des macro-lots B et marquer l'identité de la voie centrale.

PARTIE II - PRESCRIPTIONS MACROLOTS - COLLECTIFS

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

LOT C - PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES



Alignements / implantations

Dans la mesure du possible, la construction devra s'adapter à la topographie originelle du terrain d'assiette de l'opération. L'altimétrie du RDC devra rester la plus proche possible de celle du Terrain Naturel et limiter au maximum l'impact sur la végétation existante.

Les bâtiments au nord et au sud du foncier doivent permettre de traiter les angles de rues.

Les limites

- Limite nord : traitement des accès piétons et véhicule, rassemblement des édicules et éléments techniques en entrée (transfos, compteurs, boîtes aux lettres etc). Traitement de la limite par des haies extérieures devant clôtures. Animation des façades renforcées sur ce côté rue.
- Limite ouest : traitement des accès piétons, rassemblement des édicules et éléments techniques en entrée. Traitement de la limite par des haies extérieures devant clôtures. Animation des façades renforcées sur ce côté rue.
- Limite est : Traitement paysager avec les avoisinants (haies 4 essences privilégiées).
- Limite sud : Traitement paysager d'accompagnement des espaces publics du coteau boisé. Recul avec jardins privés.

Volumes / orientations / morphologie

Volumétrie simple et déterminée par l'organisation interne des pièces. Un travail sur la morphologie des bâtiments sera demandé, en privilégiant les orientations Est/Ouest sur l'axe principal. Partout ailleurs les orientations Nord/Sud seront privilégiées.

Positionnement et taille des fenêtres pensés en fonction de l'orientation et de la lumière souhaitée

Aucun mur pignon ne sera aveugle.

Hauteurs

Respect des environnants, inscription dans le contexte pavillonnaire voisin. Rechercher les variations de positionnement entre toiture 2 pans en tuile en R+2. Eviter les toitures 4 pans, et rythmer l'alternance des toitures.

Façades

Sur rue, les façades sont relativement « lisses » sans balcons. Les extérieurs sont traités en loggias (ombre portée = confort d'été) ou toitures terrasses avec remontées maçonnées privilégiées (toutes toitures plates sont protégées par des remontées d'acrotères).

L'animation, vibration des façades sont traitées par de légers retraits et jeux de volumes en toiture.

Ces façades rappellent l'architecture villageoise traditionnelle provençale, en la réinterprétant tout en conservant les codes et volumes.

Façades épurées, aux ouvertures composées avec des alignements d'ouvertures - variation des types d'ouvertures possible par niveau.

Eviter les symétries entre façades. Il est recherché une certaine forme d'aléatoire où d'identité par entité, une variation dans les traitements (teintes, léger décrochés de façade ou de toiture, rythme des ouvertures, traitement des serrureries...).

Alternance de façades obligatoire dès 12ml continus (12m est un maximum, il faudra éviter de reproduire des longueurs de façades identiques). Maximum de 40ml de façade d'un seul tenant.

Gestion des entrées :

Les accès véhicules se feront côté Nord.

Rassembler les édicules : locaux vélos, locaux ordures, transfos, portails en entrée ou en pied de bâti.

Les édicules sont traités dans un volume simple avec toiture plate ou intégrés à la construction principale.

Eclairage :

L'éclairage sur les parties communes se fera par des candélabre d'une hauteur maximum de 4 mètres de technologie LED avec réducteur d'intensité.

PARTIE II - PRESCRIPTIONS MACROLOTS - COLLECTIFS

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES



LOT D1

Vocation : Logements en locatifs intermédiaires

Superficie du lot : 2162m²
Surface non-imperméabilisée : 30%
Dont surface de pleine terre : 20%

Nombre de logements : 22 lgts

Orientation :

- 80% de logements bi-orientés ou traversant minimum.
- Les mono-orientations Nord sont à limiter au maximum

Nombre de stationnement : 33 pl. > 1,50

Traitement du stationnement : aérien drainant

Nombre d'arbres de hautes tiges : 1arbre/ 2places

Rétention pluviale : la rétention pluviale est gérée à l'échelle de la ZAC. (voir DLE)

Contexte :

Marque un lien avec la place accueillant des activités et le coteau au Nord.

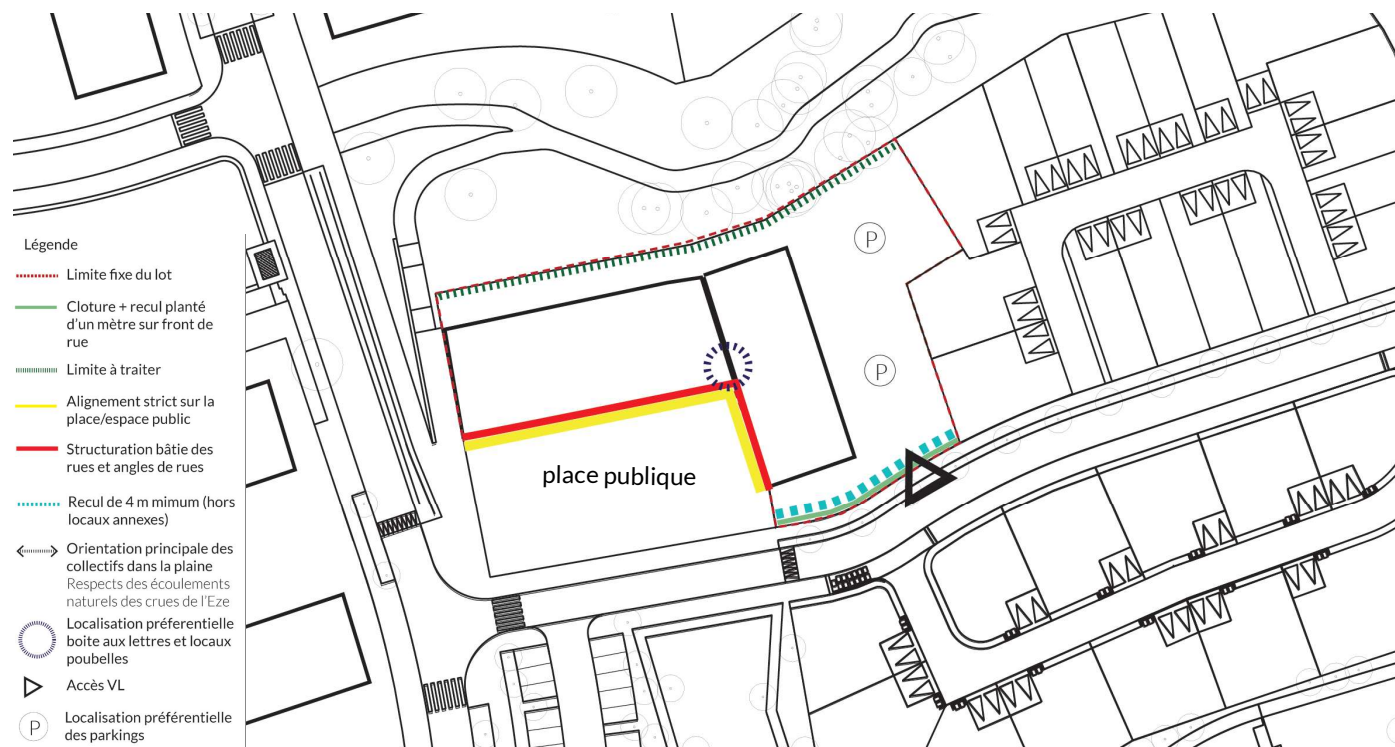
Ce lot s'insère en pied de coteau boisé essentiellement orienté vers le sud dans la partie plaine de la ZAC.

La partie sud de l'emprise foncière concernée par un aléa de risque inondation à prendre en compte.

PARTIE II - PRESCRIPTIONS MACROLOTS - COLLECTIFS

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

LOT D1 - PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES



Alignements / implantations : Dans la mesure du possible, la construction devra s'adapter à la topographie originelle du terrain d'assiette de l'opération. L'altimétrie du RDC devra rester la plus proche possible de celle du Terrain Naturel et limiter au maximum l'impact sur la végétation existante.

Les bâtiments l'implanteront en alignement de la place ou le plus possible en pied de coteau boisé.

Un débord d'1,2 mètre est autorisé sur les façades bordant la place afin d'apporter de l'ombrage aux commerces.

Les limites

- Limite nord : traitement de lien avec le coteau, cette limite pourra rester très naturelle
- Limite Est : traitement paysager avec les avoisinants avec la

rue par une haie côté rue

- Limite sud : Traitement de la limite par des haies extérieures devant clôtures de jardins. Les façades sont animées avec des variations (éviter la façade uniforme d'un bloc).
- Limite Ouest : il s'agit de la limite sur la place qui sera animée préférentiellement par les Rdc actifs en alignement. Le rapport aux espaces publics sera soigné.

Volumes / orientations / morphologie : Volumétrie simple et déterminée par l'organisation interne des pièces. Un travail sur la morphologie des bâtiments sera demandé, en privilégiant les orientations Nord/Sud. Les orientations Est/Ouest peuvent être acceptées ponctuellement notamment pour marquer la place. Positionnement et taille des fenêtres pensés en fonction de l'orientation et de la lumière souhaitée.

Aucun mur pignon ne sera aveugle.

Les RDC seront surélevés en fonction des contraintes

hydrauliques et les bâtiments privilégieront les orientations de logements nord et sud, garantissant ainsi les écoulements pluviaux est-ouest.

Hauteurs : Respect des environnants, inscription dans le contexte pavillonnaire voisin. Variation de petits collectifs, logements intermédiaires superposés en R+2.

Le logement individuel pourra venir s'implanter sur le cœur du terrain (hors place).

Façades : Sur rue, les façades sont relativement « lisses » sans balcons. Les extérieurs sont traités en loggias (ombre portée = confort d'été) ou toitures terrasses avec remontées maçonnées privilégiées (toutes toitures plates sont protégées par des remontées d'acrotères).

L'animation, vibration des façades sont traitées par de légers retraits et jeux de volumes en toiture.

Ces façades rappellent l'architecture villageoise traditionnelle provençale, en la réinterprétant tout en conservant les codes et volumes.

Façades épurées, aux ouvertures composées avec des alignements d'ouvertures – variation des types d'ouvertures possible par niveau.

Eviter les symétries entre façades. Il est recherché une certaine forme d'aléatoire où d'identité par entité, une variation dans les traitements (teintes, léger décrochés de façade ou de toiture, rythme des ouvertures, traitement des serrureries...). Alternance de façades obligatoire dès 12ml continus (12m est un maximum, il faudra éviter de reproduire des longueurs de façades identiques). Maximum de 40ml de façade d'un seul tenant.

Gestion des entrées : Les accès véhicules se feront côté Sud. Les entrées piétonnes seront traitées côté place centrale. Rassembler les édicules : locaux vélos, locaux ordures, transfos, portails en entrée ou en pied de bâti.

Les édicules sont traités dans un volume simple avec toiture plate ou intégrés à la construction principale.

Eclairage : L'éclairage sur les parties communes se fera par des candélabres d'une hauteur maximum de 4 mètres de technologie LED avec un facteur d'entretien.

Recu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2025
Publié le 17 décembre 2025

PARTIE II - PRESCRIPTIONS MACROLOTS - COLLECTIFS

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES



LOT I1

Vocation : Logements locatifs sociaux

Superficie du lot : 2525 m²
Surface non-imperméabilisée : 30%
Dont surface de pleine terre : 20%

Nombre de logements : 22 lgts

Orientation :

- 80% de logements bi-orientés ou traversant minimum.
- Les mono-orientations Nord sont à limiter au maximum

Nombre de stationnement : 33 pl. > 1,50
Traitement du stationnement : aérien drainant
Nombre d'arbres de hautes tiges : 1arbre/ 2places

Rétention pluviale : la rétention pluviale est gérée à l'échelle de la ZAC. (voir DLE)

Contexte :

Ce lot est en cœur du quartier dans un contexte péri-urbain dans la partie de la plaine : marqueur d'une architecture villageoise, avec une attention d'intégration avec les habitats présents autour et en transition avec des espaces naturels. Il est en effet en relation avec différents habitats à venir ou existants et doit ainsi assurer le lien et respecter le voisinage.

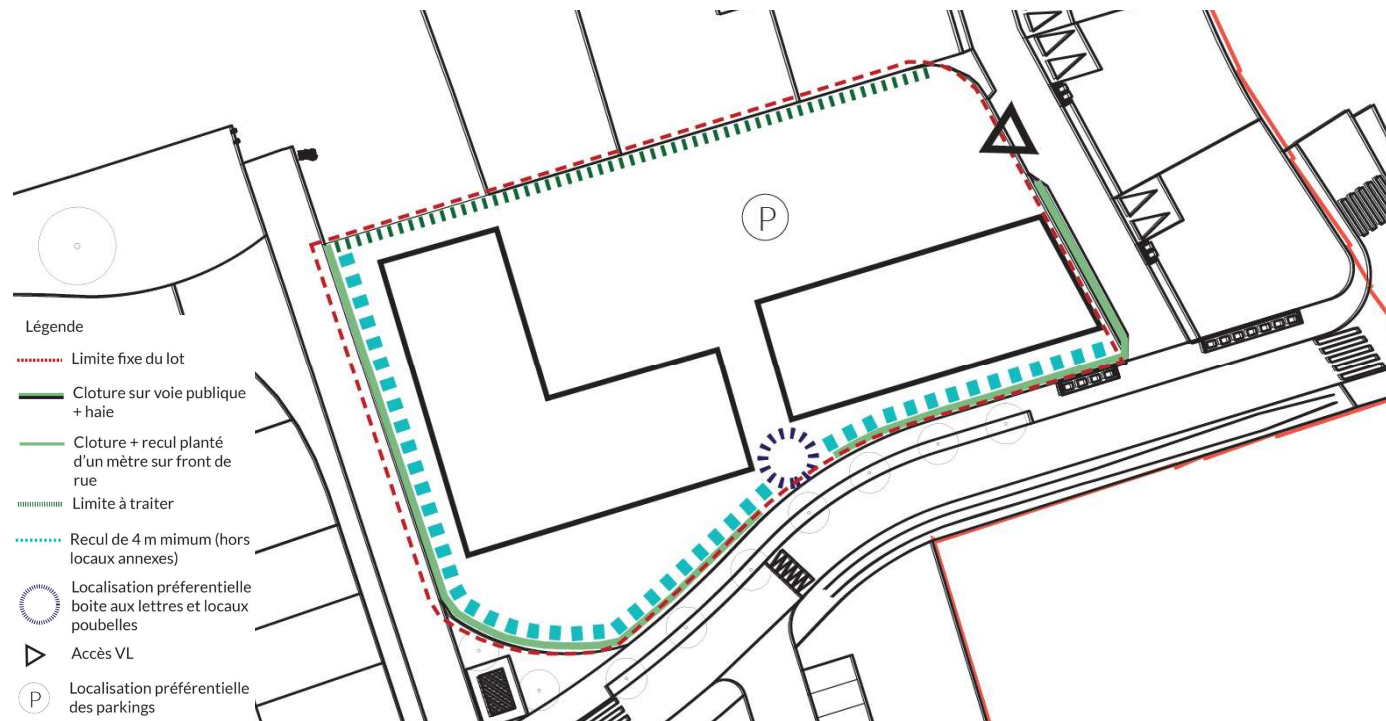
Par ailleurs ce lot se situe en légère surélévation du domaine public.

Le traitement des limites / façades sud et Ouest avec l'espace public sont à soigner particulièrement.

PARTIE II - PRESCRIPTIONS MACROLOTS - COLLECTIFS

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

LOT I1 - PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES



Alignements / implantations : Dans la mesure du possible, la construction devra s'adapter à la topographie originelle du terrain d'assiette de l'opération. L'altimétrie du RDC devra rester la plus proche possible de celle du Terrain Naturel et limiter au maximum l'impact sur la végétation existante.

Les limites :

- Limite Nord et Est : cette limite peut rester très ouverte, une frange paysagée avec des arbres de haute tige est à traiter. Les pignons des bâtis peuvent venir à l'alignement des voies tout en gardant des ouvertures (pas de pignon aveugle).
- Limite Ouest et Sud : traitement de la limite par des haies extérieures devant clôtures de jardins particuliers. Les façades sont animées avec des variations.

Volumes / orientations / morphologie : Volumétrie simple et déterminée par l'organisation interne des pièces. Un travail sur la morphologie des bâtiments sera demandé, en privilégiant les orientations Nord / Sud. Les orientations Est / Ouest sont également acceptées. Positionnement et taille des fenêtres pensés en fonction de l'orientation et de la lumière souhaitée

Aucun mur pignon ne sera aveugle.

Hauteurs : Respect des environnants, inscription dans le contexte pavillonnaire voisin. R+1, logements intermédiaires superposés. Alternance de toitures tuiles en pentes sur les cimes et toitures plates appropriées en terrasses sur RdC.

Rechercher les variations entre toiture 2 pans en tuile en R+1 et plates appropriable au-dessus des RdC (mitoyens par exemple). Les toitures 4 pans sont autorisés sur ce macrolot.

5ème façade particulièrement soignée sur la partie plaine car visible depuis le haut de la ZAC.

Façades : Sur rue, les façades sont relativement « lisses » sans balcons. Les extérieurs sont traités en loggias (ombre portée = confort d'été) ou toitures terrasses avec remontées maçonnées privilégiées (toutes toitures plates sont protégées par des remontées d'acrotères).

L'animation, vibration des façades sont traitées par de légers retraits et jeux de volumes en toiture.

Ces façades rappellent l'architecture villageoise traditionnelle provençale, en la réinterprétant tout en conservant les codes et volumes.

Façades épurées, aux ouvertures composées avec des alignements d'ouvertures – variation des types d'ouvertures possible par niveau.

Eviter les symétries entre façades. Il est recherché une certaine forme d'aléatoire où d'identité par entité, une variation dans les traitements (teintes, léger décrochés de façade ou de toiture, rythme des ouvertures, traitement des serrureries...).

Alternance de façades obligatoire dès 12ml continus (12m est un maximum, il faudra éviter de reproduire des longueurs de façades identiques). Maximum de 40ml de façade d'un seul tenant.

Gestion des entrées : Les accès véhicules se feront côté voie privé à l'Est. Des entrées piétonnes pourront être réalisées au Sud directement depuis la voirie publique

Rassembler les édicules : locaux vélos, locaux ordures, transfos, portails en entrée ou en pied de bâti. Les édicules sont traités dans un volume simple avec toiture plate ou intégrés à la construction principale.

Eclairage : L'éclairage sur les parties communes se fera par des candélabre d'une hauteur maximum de 4 mètres de technologie LED avec réducteur d'intensité.

PARTIE II - PRESCRIPTIONS MACROLOTS - COLLECTIFS

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES



LOT G1

Vocation : Logements locatifs sociaux

Superficie du lot :	1 636 m ²
Surface non-imperméabilisée	30%
Dont surface de pleine terre :	20%

Nombre de logements : 10 lgts

Orientation :

- 80% de logements bi-orientés ou traversant minimum.
- Les mono-orientations Nord sont à limiter au maximum

Nombre de stationnement : 15 pl. > 1,50

Traitement du stationnement : aérien drainant

Nombre d'arbres de hautes tiges : 1arbre/ 2places

Rétention pluviale : la rétention pluviale est gérée à l'échelle de la ZAC. (voir DLE)

Contexte :

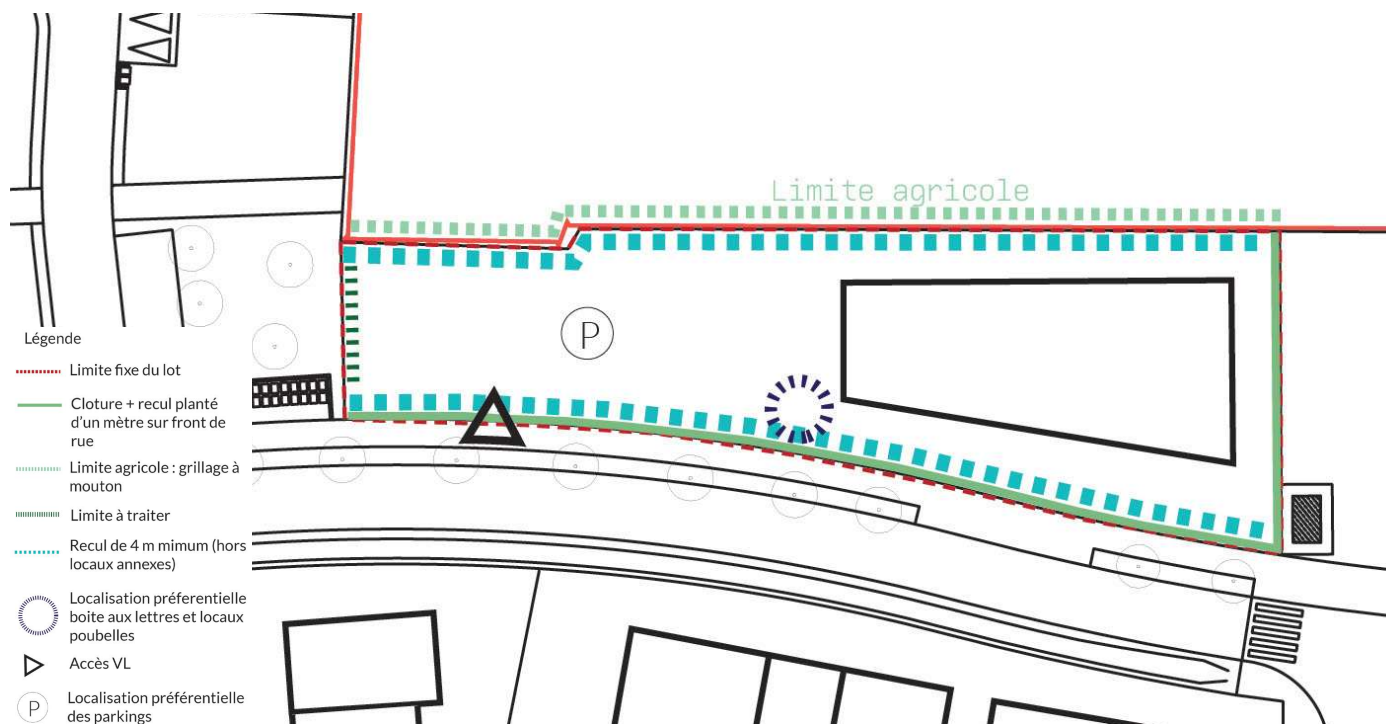
Situé en limite nord de la ZAC avec les espaces agricoles ce macrolot s'inscrit à la fois dans la continuité de tissus pavillonnaires à venir et en conclusion de l'axe central nord-sud de la ZAC.

Il doit permettre ce lien entre pavillonnaire / agricole et tissus plus structurant de la voie centrale.

PARTIE II - PRESCRIPTIONS MACROLOTS - COLLECTIFS

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

LOT G1 - PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES



Alignements / implantations : Dans la mesure du possible, la construction devra s'adapter à la topographie originelle du terrain d'assiette de l'opération. L'altimétrie du RDC devra rester la plus proche possible de celle du Terrain Naturel et limiter au maximum l'impact sur la végétation existante.

Ce lot est relativement étroit et doit respecter à minima les retraits de 4m sur toutes les limites car non positionné en contexte urbain structurant.

Les limites :

- Limite Nord : en transition avec l'espace agricole elle sera nécessairement plantée et potentiellement rustique
- Limite Sud : traitement des accès, rassemblement des édifices et éléments techniques en entrée (transfos, compteurs, boîtes aux lettres etc). Traitement de la limite

par des haies extérieures devant clôtures. Les façades sont animées avec des variations sur rue.

- Limite Est : Traitement de la limite par des haies extérieures devant clôtures pour animer le cheminement piéton public.
- Limite Ouest : traitement de la limite par des haies extérieures devant clôtures de jardins particuliers.

Volumes / orientations / morphologie : Volumétrie simple et déterminée par l'organisation interne des pièces. Un travail sur la morphologie des bâtiments sera demandé, en privilégiant les orientations Nord/Sud. Les orientations Est/ Ouest peuvent être acceptées ponctuellement. Positionnement et taille des fenêtres pensés en fonction de l'orientation et de la lumière souhaitée

Aucun mur pignon ne sera aveugle.

Hauteurs : Respect des environnants, inscription dans le contexte pavillonnaire voisin. R+1, logements intermédiaires superposés. Alternance de toitures tuiles en pentes sur les cimes et toitures plates appropriées en terrasses sur RdC.

Rechercher les variations entre toiture 2 pans en tuile en R+1 et plates appropriable au-dessus des RdC (mitoyens par exemple). Éviter les toitures 4 pans, et rythmer l'alternance des toitures.

Façades : Sur rue, les façades sont relativement « lisses » sans balcons. Les extérieurs sont traités en loggias (ombre portée = confort d'été) ou toitures terrasses avec remontées maçonnées privilégiées (toutes toitures plates sont protégées par des remontées d'acrotères). L'animation, vibration des façades sont traitées par de légers retraits et jeux de volumes en toiture.

Ces façades rappellent l'architecture villageoise traditionnelle provençale, en la réinterprétant tout en conservant les codes et volumes. Façades épurées, aux ouvertures composées avec des alignements d'ouvertures - variation des types d'ouvertures possible par niveau.

Éviter les symétries entre façades. Il est recherché une certaine forme d'aléatoire où d'identité par entité, une variation dans les traitements (teintes, léger décrochés de façade ou de toiture, rythme des ouvertures, traitement des serrureries...). Alternance de façades obligatoire dès 12ml continus (12m est un maximum, il faudra éviter de reproduire des longueurs de façades identiques). Maximum de 40ml de façade d'un seul tenant.

Gestion des entrées : Les accès véhicules se feront au Sud, côté voie publique (Est-Ouest) nouvellement créée. Des entrées piétonnes pourront être réalisées au Sud directement depuis la voirie publique

Rassembler les édifices : locaux vélos, locaux ordures, transfos, portails en entrée ou en pied de bâti. Les édifices sont traités dans un volume simple avec toiture plate ou intégrés à la construction principale.

Eclairage : L'éclairage sur les parties communes se fera par des candélabres d'une hauteur maximum de 4 mètres de technologie LED avec réducteur d'intensité.

PARTIE II - PRESCRIPTIONS MACROLOTS - COLLECTIFS

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES



LOT G2

Vocation : Logements locatifs sociaux

Superficie du lot :	2 688 m ²
Surface non-imperméabilisée	30%
Dont surface de pleine terre :	20%

Nombre de logements : 18 lgts

Orientation :

- 80% de logements bi-orientés ou traversant minimum.
- Les mono-orientations Nord sont à limiter au maximum

Nombre de stationnement : 27 pl. > 1,50

Traitement du stationnement : aérien drainant

Nombre d'arbres de hautes tiges : 1arbre/ 2places

Rétention pluviale : la rétention pluviale est gérée à l'échelle de la ZAC. (voir DLE)

Contexte :

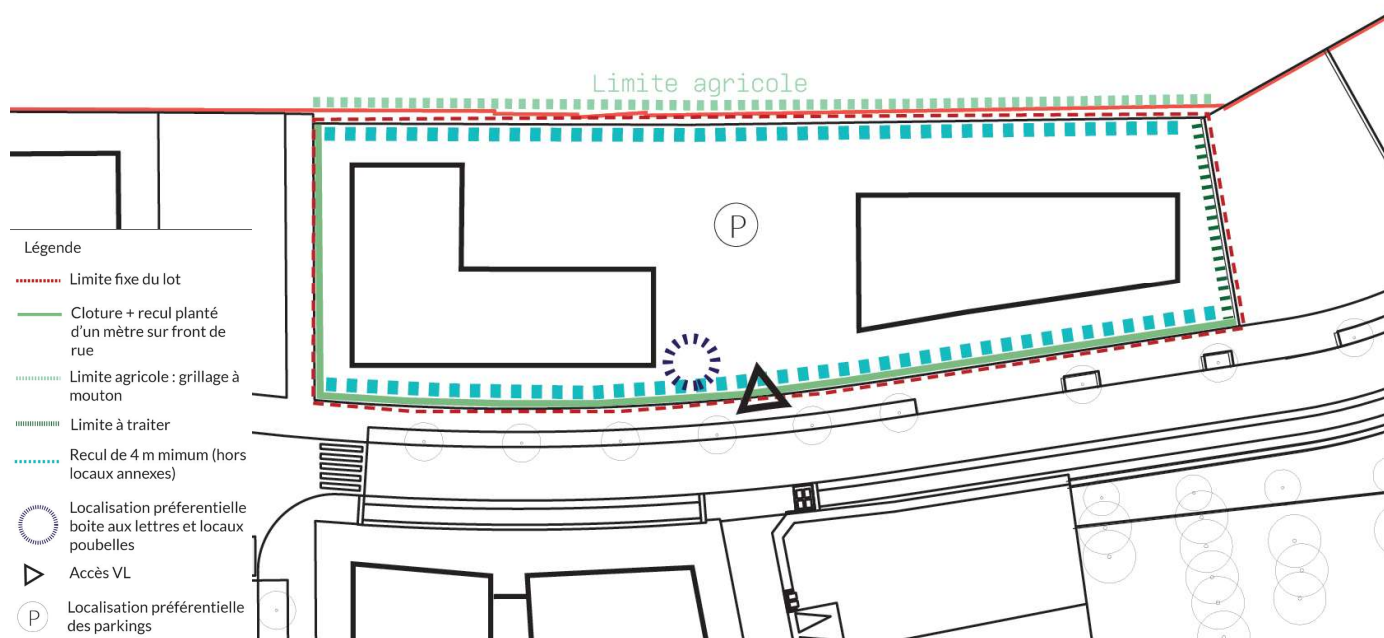
Situé en limite nord de la ZAC avec les espaces agricoles ce macrolot s'inscrit à la fois dans la continuité de tissus pavillonnaires à venir et en conclusion de l'axe central nord-sud de la ZAC.

Il doit permettre ce lien entre pavillonnaire / agricole et tissus plus structurant de la voie centrale.

PARTIE II - PRESCRIPTIONS MACROLOTS - COLLECTIFS

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

LOT G2 - PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES



Alignements / implantations : Dans la mesure du possible, la construction devra s'adapter à la topographie originelle du terrain d'assiette de l'opération. L'altimétrie du RDC devra rester la plus proche possible de celle du Terrain Naturel et limiter au maximum l'impact sur la végétation existante.

Ce lot est relativement étroit et doit respecter à minima les retraits de 4m sur toutes les limites car non positionné en contexte urbain structurant.

Les limites

- Limite nord : en transition avec l'espace agricole elle sera nécessairement plantée et potentiellement rustique
- Limite sud : traitement des accès, rassemblement des édicules et éléments techniques en entrée (transfos, compteurs, boîtes aux lettres etc). Traitement de la limite

par des haies extérieures devant clôtures. Les façades sont animées avec des variations sur rue.

- Limite Ouest : Traitement de la limite par des haies extérieures devant clôtures pour animer le cheminement piéton public.
- Limite Est : traitement de la limite par des haies extérieures devant clôtures de jardins particuliers.

Volumes / orientations / morphologie : Volumétrie simple et déterminée par l'organisation interne des pièces. Un travail sur la morphologie des bâtiments sera demandé, en privilégiant les orientations Nord/Sud. Les orientations Est/ Ouest peuvent être acceptées ponctuellement. Positionnement et taille des fenêtres pensés en fonction de l'orientation et de la lumière souhaitée

Aucun mur pignon ne sera aveugle.

Hauteurs : Respect des environnants, inscription dans le contexte pavillonnaire voisin. R+1, logements intermédiaires superposés. Alternance de toitures tuiles en pentes sur les cimes et toitures plates appropriées en terrasses sur RdC.

Rechercher les variations entre toiture 2 pans en tuile en R+1 et plates appropriable au-dessus des RdC (mitoyens par exemple). Éviter les toitures 4 pans, et rythmer l'alternance des toitures

Façades : Sur rue, les façades sont relativement « lisses » sans balcons. Les extérieurs sont traités en loggias (ombre portée = confort d'été) ou toitures terrasses avec remontées maçonnées privilégiées (toutes toitures plates sont protégées par des remontées d'acrotères). L'animation, vibration des façades sont traitées par de légers retraits et jeux de volumes en toiture.

Ces façades rappellent l'architecture villageoise traditionnelle provençale, en la réinterprétant tout en conservant les codes et volumes. Façades épurées, aux ouvertures composées avec des alignements d'ouvertures – variation des types d'ouvertures possible par niveau.

Éviter les symétries entre façades. Il est recherché une certaine forme d'aléatoire où d'identité par entité, une variation dans les traitements (teintes, léger décrochés de façade ou de toiture, rythme des ouvertures, traitement des serrureries...). Alternance de façades obligatoire dès 12ml continus (12m est un maximum, il faudra éviter de reproduire des longueurs de façades identiques). Maximum de 40ml de façade d'un seul tenant.

Gestion des entrées : Les accès véhicules se feront au Sud, côté voie publique (Est-Ouest) nouvellement créée. Des entrées piétonnes pourront être réalisées au Sud directement depuis la voirie publique

Rassembler les édicules : locaux vélos, locaux ordures, transfos, portails en entrée ou en pied de bâti. Les édicules sont traités dans un volume simple avec toiture plate ou intégrés à la construction principale.

Eclairage : L'éclairage sur les parties communes se fera par des candélabres d'une hauteur maximum de 4 mètres de technologie LED avec réducteur d'intensité.



DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

COMMUNE DE PERTUIS



ZAC JAS DE BEAUMONT
CAHIER DES CHARGES DE CESSION
DE TERRAIN

ANNEXE 4 : FICHE DE LOT

OCTOBRE 2025

SAS ANGELOTTI AMENAGEMENT



FICHE DE LOT

Cadre 1 – Identification du terrain

- **Adresse du terrain** : COMMUNE DE PERTUIS
ZAC JAS DE BEAUMONT – T 1 Ilot D2
Lot N° 82
- **Références cadastrales** : Section CI N° 334

Superficie du terrain : **258 m²**
- **Identité de l'AMENAGEUR** :
SAS ANGELOTTI AMENAGEMENT
180 rue de la Giniésse
34 500 BEZIERS
- **Identité de l'acquéreur** :
Nom – Prénom : M. FÉCAMP Louis
Adresse : 136 Voie Communale de Maussan – 84240 LA BASTIDE-DES-JOURDANS
Téléphone : 07 77 96 56 23
- **Affectation prévue du terrain** : Maison individuelle

Cadre 2 – Servitudes d'utilité publique applicables au terrain

Voir PLUI

Cadre 3 – Servitudes privées applicables au terrain

La parcelle présentement vendue fait l'objet des servitudes suivantes :

Clôture 1,00 m en recul plus haie paysagère depuis la limite donnant sur le domaine public.

Cadre 4 – Dispositions d'urbanisme applicables au terrain

La réalisation du projet sur le quartier du Jas de Beaumont s'inscrit dans les objectifs de l'ensemble des documents de planification urbaine et des critères d'intérêt métropolitains. Cette opération propose une forte composante de mixité sociale et s'inscrit dans une volonté environnementale.

Le projet respectera également les orientations générales définies dans l'OAP valant règlement (zonage AU-OAP) inscrite dans le PLUI du Pays d'Aix :

- Accueillir les projets structurants de développement résidentiel dans les Espaces de développement prioritaires.
- Renforcer l'offre en logements à proximité du centre-ville de Pertuis dans une logique d'urbanisme des courtes distances.
- Répondre aux besoins diversifiés en matière de logement, notamment dans l'habitat collectif, que ce soit en locatif privé, social ou en accession.

- Créer un quartier durable dans un esprit « quartier durable méditerranéen », dans lequel la mixité fonctionnelle est encouragée.
- Densifier autour des axes urbains structurants, tout en respectant les contraintes environnementales identifiées (inondabilité de la vallée de l'Eze, pollutions sonores du boulevard Jean Guigues).

Cadre 5 – Dispositions relatives à la densité (surface en m²)

La Surface de Plancher (**S.D.P.**) maximum susceptible d'être édiflée sur la parcelle **N° 82**, est affectée au terrain vendu à hauteur de : **110 m²**

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique, et les règles d'urbanisme applicables à l'ilot de propriété ou à la partie qui en serait détachée.

La **surface non imperméabilisée minimale** sur la parcelle **N° 82** est de **100 m²** dont **52 m²** d'espaces de pleine terre.

RAPPEL :

Chaque cession donne lieu à l'approbation d'un Cahier des Charges de Cession de Terrain approuvé par le représentant de la métropole d'AIX MARSEILLE PROVENCE et sera transmis au représentant de l'Etat ainsi qu'il est prévu par la Loi du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, départements et régions.

A le

L'ACQUEREUR
(Mention 'Lu et approuvé' et signature)

L'AMENAGEUR
(Mention ' Lu et Approuvé' et Signature)