

PREAMBULE

Au sein du quartier de Bollène-Ecluse, La SEMIB+ propose 11 premiers lots à bâtir à la vente à destination des ménages locaux, pour y construire leur maison.

Dans un premier temps, il est demandé aux personnes intéressées de remplir le présent dossier de candidature et de le déposer d'ici le 04/05/2026 à la SEMIB+ à 12h00.

Les dossiers de candidature devront être déposés à l'accueil de la SEMIB+ sous pli cacheté contre remise d'un accusé de réception avec la date et l'heure.

NB. Aucune demande adressée par courrier ne sera recevable, ceci afin d'éviter tout litige sur les jours ou heures de dépôt.

Le dossier de candidature sera constitué des éléments suivants ci-dessous, qui devront être complétés et signés :

- Un courrier libre expliquant la motivation de la candidature,
- Le formulaire « Candidature » complété,
- La lettre d'engagement de respect du règlement du cahier des charges de l'opération d'aménagement, du présent règlement des attributions, des clauses anti spéculatives et de la véracité des informations transmises,
- Un plan de financement et les garanties bancaires associées pour attester de la capacité d'achat du terrain et de construction du logement.

L'attention des candidats est attirée sur l'importance de bien :
réunir l'ensemble des pièces demandées,
apporter l'ensemble des réponses sollicitées,
respecter les délais,

Attention : si le dossier n'est pas complet, la candidature sera rejetée.

Début 2026, les candidatures seront sélectionnées selon la charte d'attribution ci-jointe.

NB. En cas d'égalité, un tirage au sort sera effectué par la Commission d'attribution de la SEMIB+.

Les candidats seront informés par mail ou courrier de la décision prise.

FORMULAIRE « candidature » (à remplir par le candidat)

Candidat :

☐ M. et/ou
Mme

Adresse de résidence

Téléphone

Portable

Courriel

Actuellement, êtes-vous locataire ?

☐ oui / non ☐

Avez-vous déjà été propriétaire ?

☐ oui / non ☐

Selon vous, occupez-vous un logement mal adapté* ?

☐ oui / non ☐

*Un logement est mal adapté est un logement non conforme aux normes PMR pour une personne handicapé ou un logement jugé trop petit en regard de la composition familiale.

Combien de personnes à charges comptent votre ménage (enfants mineurs ou à naître ou ascendants) ? :

Quel est l'âge des personnes à charge dans votre ménage ?

Enfant 1 ou ascendant 1:ans

Enfant 2 ou ascendant 2:ans

Enfant 3 ou ascendant 3:.....ans

Enfant 4 ou ascendant 4:.....ans

Enfant 5 ou ascendant 5:.....ans

.... /ans

Quel est le montant de votre revenu fiscal de référence 2024 en € (avis d'imposition 2025) ? :

Disposez-vous d'un local ou bien professionnel pouvant accueillir un logement, ou détenez-vous des parts de SCI d'immeuble d'habitation, ou un terrain constructible ?

☐ oui / non ☐

Depuis combien de temps résidez-vous à l'adresse indiquée ?

☐ moins de 2 ans / plus de 2 ans ☐

Si vous avez déménagé depuis moins de 2 ans, précisez votre précédente adresse :

Précisez l'adresse ou les adresses de vos employeurs :

Avez-vous une personne de votre famille qui réside déjà dans la Commune ?
(petit-enfant, enfant, parent, grand parent) :

☐ oui / non ☐

Votre demande :

Quel est le lot ou les 2 lots pour lesquels vous candidatez (voir le plan ci-joint) ?:
(Si vous candidatez sur 2 lots, le choix 1 est votre préférence)

Choix 1 : lot..... / Choix 2 : lot.....

Comptez-vous occuper le logement que vous allez construire ?

☐ oui / non ☐

Quelle surface habitable voudriez-vous construire ?
..... m2

Fait à :

le

Le candidat

Signature

Annexes fournis au candidat

Annexe A : Règlement d'attribution des lots

Annexe B : Cahier des charges de l'opération d'aménagement

Annexe C : Plan de situation

Annexe D : Localisation des lots à bâtir

Annexe E : Grille de vente des lots

Annexes à fournir par le candidat dans son dossier de candidature

Annexe 1 : Un courrier libre expliquant la motivation de votre candidature (à compléter)

Annexe 2 : Lettre d'engagement signée de respect du règlement du cahier des charges de l'opération d'aménagement (ci-joint), de la charte d'attributions (ci-joint), des clauses anti spéculatives (charte d'attribution) et de la véracité des informations transmises.

Annexe 3 : Un plan de financement et les garanties bancaires associées pour attester de la capacité d'achat du terrain et de construction du logement.

Annexe 4 : Copie de l'avis d'imposition 2024 sur les revenus 2025.

Annexe A : Règlement d'attribution des lots

Règlement d'attribution des lots en accession abordable en vue d'acquérir un terrain pour y construire une maison au sein de l'opération Lecorché menée par la SEMIB+ à Bollène

Sommaire

Préambule.....	2
1. Objet de l'opération Lecorché.....	2
2.Procédure d'attribution.....	2
2.1 Publicité de la procédure	2
2.2 Dépôt de candidature, modalités, délais	3
2.3 Admissibilité du dossier, analyse des candidatures	3
2.4 Décision finale	4
3. Critères d'attribution.....	4
Critère 1 : Primo accédant et propriétaire de petit logement type appartement :	5
Critère 2 : Situation familiale :	5
Critère 3 : Situation financière et patrimoniale	6
Critère 4 : Lien avec la commune	7
4. Conditions particulières.....	7
4.1 Règlement du lotissement	7
4.2 Délais de construction.....	7
4.3 Clauses anti-spéculatives.....	8
4.4 Règlement d'attribution	8
4.5 Engagements de la commune	8

Préambule

La SEMIB+, aménageur et bailleur social de la Commune de Bollène, souhaite favoriser la création de logements locatifs sociaux et en accession abordable, permettant de répondre aux demandes et aux capacités financières de sa population locale.

1. Objet de l'opération Lecorché

En complément des parcelles totalisant 8 195 m² dont elle est propriétaire et pour lesquelles elle a procédé à la démolition des bâtiments amiantés et dégradés, la SEMIB+ a prévu d'acquérir des parcelles adjacentes propriétés de la Commune d'une surface prévisionnelle de 7150 m² environ, constituant un tènement foncier d'ensemble d'1,5 ha.

Il s'agit ainsi de réaliser une opération d'aménagement cohérente, dénommée « Lecorché » au sein du quartier Bollène-Ecluse.

Dans le cadre de ce projet, la SEMIB+ souhaite réaliser 9 logements locatifs sociaux et mettre 33 lots à bâtir à la vente, qu'elle destine prioritairement aux primo-accédants qui souhaitent acquérir un terrain pour y construire un pavillon.

La SEMIB+ a établi le présent règlement qui détaille :

- La procédure d'attribution des lots,
- Les engagements des futurs acquéreurs envers la SEMIB+,
- Les engagements de la SEMIB+ envers les futurs acquéreurs.

2. Procédure d'attribution

La procédure d'attribution des lots assure la transparence et l'équité de la SEMIB+ dans son choix des acquéreurs.

2.1 Publicité de la procédure

La commercialisation des lots en primo accession/accession sera annoncée par la diffusion d'une information aux locataires de la SEMIB+ et plus largement d'un article dédié dans un journal local ainsi qu'une publication sur le site internet de la Mairie de Bollène.

Le règlement sera par ailleurs communiqué à toute personne en faisant la demande écrite et à tous les candidats.

2.2 Dépôt de candidature, modalités, délais

A compter de la parution dans un journal local, les candidats intéressés pour acquérir un des lots en primo-accession/accession, disposeront d'un délai d'environ 8 (huit) semaines pour transmettre à la SEMIB+ leur dossier complet.

Les dossiers de candidature devront être déposés à l'accueil de la SEMIB+ sous pli cacheté contre remise d'un accusé de réception avec la date et l'heure. Aucune demande adressée par courrier ne sera recevable, ceci afin d'éviter tout litige sur les jours ou heures de dépôt.

Le dossier de candidature sera constitué des éléments suivants, dûment remplis et signés :

- Un courrier libre expliquant les motivations de la candidature,
- Le formulaire « Candidature d'acquisition » complété,
- L'engagement de respect du règlement du cahier des charges de l'opération d'aménagement,
- L'engagement de respecter la présente charte des attributions, y compris les clauses anti spéculatives et l'attestation de véracité des informations transmises,
- Un plan de financement et les garanties bancaires associées pour attester de la capacité d'achat du terrain et de construction du logement,
- Les différentes pièces ou documents demandés dans le formulaire « Candidature d'acquisition. »

Les dossiers de candidatures seront enregistrés et numérotés dans leur ordre d'arrivée, sans être ouverts.

L'ouverture des dossiers et leur analyse seront assurées par la SEMIB+.

2.3 Admissibilité du dossier, analyse des candidatures

Tout dossier sera rejeté en cas de non-respect de modalités ou de difficultés rencontrées pour analyser la candidature : absence de pièce, absence de réponse, délais non respectés, informations erronées, etc.

Les dossiers conformes seront étudiés au regard des critères définis en chapitre 4.

TOUT DOSSIER INCOMPLET SERA REJETE.

2.4 Décision finale

Les noms des acquéreurs retenus seront connus dans un délai de 6 semaines maximum à compter de la date de clôture des dépôts de candidature.

En cas de nombre de points identiques pour plusieurs dossiers, un tirage au sort sera organisé par la Commission de la SEMIB+ pour désigner le lauréat.

En cas de désistement, ou d'incapacité financière du candidat, les lots seront proposés aux candidats suivants par ordre de classement.

3. Critères d'attribution

La SEMIB+ entend favoriser l'acquisition de résidence principale. Seules les personnes physiques souhaitant construire une résidence principale d'un seul logement seront admissibles.

Ne seront pas recevables les candidatures pour établir une résidence secondaire, un bien à la location, des bureaux ou un local, ni celles présentées par les professionnels de l'immobilier (promoteurs, gestionnaires de biens, etc.).

La SEMIB+ a retenu les critères d'attribution suivants :

- **Critère 1** : Aider à l'acquisition de la résidence principale des personnes en primo accession c'est-à-dire souhaitant acquérir leur résidence principale pour la première fois. Pour un ménage, il sera obligatoire que les deux conjoints remplissent cette condition.
- **Critère 2** : Favoriser l'acquisition pour les jeunes familles (en ménage, avec des enfants présents ou annoncés), les familles mono-parentales et les aînés.
- **Critère 3** : Aider les personnes aux revenus modestes ou aux opportunités personnelles insuffisantes d'acquérir un bien au prix du marché libre, mais cependant suffisants pour pouvoir financer l'acquisition du terrain objet de la candidature, et la construction du logement.
- **Critère 4** : Favoriser les personnes en lien avec la commune, c'est-à-dire résidant et/ou travaillant sur le territoire ou aux environs, et renforcer les liens générationnels.

Plusieurs critères sont définis selon les grilles suivantes. L'attribution des lots sera effectuée en fonction du nombre de points obtenus, en commençant par celui qui a le plus de points.

Critère 1 : Primo accédant ou propriétaire d'un logement mal adapté :

Situation	Notation
Bien non destiné à la résidence principale du candidat	Dossier irrecevable
Candidature d'un professionnel de l'immobilier	Dossier irrecevable
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont l'un des conjoints au moins est propriétaire d'un pavillon	Dossier irrecevable
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont aucun des conjoints n'a jamais été propriétaire	50
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont l'un des conjoints au moins est propriétaire d'un logement mal adapté * à la date de dépôt de candidature	20

* Il est entendu qu'un logement mal adapté est un logement non conforme aux normes PMR pour une personne handicapé ou un logement jugé trop petit en regard de la composition familiale.

Critère 2 : Situation familiale :

Situation	Notation
Candidature d'un ménage (déclaré ou en union libre) ou d'une personne seule, avec au moins 2 enfants mineurs ou 1 enfant + 1 enfant à naître	60
Candidature d'un ménage ou d'une personne seule (déclaré ou en union libre) avec 1 enfant mineur ou 1 enfant à naître	50
Candidature d'un ménage (déclaré ou en union libre) sans enfant	40
Candidature d'une personne seule sans enfant	30
Pondération supplémentaire par enfant : au-delà de 2 enfants mineurs ou 1 enfant + 1 enfant à naître.	+ 5
Si le candidat, ou l'un des conjoints pour les ménages, ou un enfant majeur vivant au foyer, est titulaire de l'allocation adulte handicapé avec un taux d'invalidité de 80%.	+5

Critère 3 : Situation financière et patrimoniale

Situation	Notation
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont le dossier ne présente pas de plan de financement suffisant (1)	Dossier irrecevable
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont le niveau de ressources ne dépasse pas celui fixé pour l'octroi d'un prêt à taux zéro, et présentant un plan de financement suffisant	30
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) ne disposant pas d'opportunité foncière (2)	20
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont le niveau de ressources dépasse celui fixé pour l'octroi d'un prêt à taux zéro (3) de 1.2 fois la tranche concernée.	10

(1) Le plan de financement est considéré suffisant si le candidat présente une capacité financière (apport personnel disponible, promesse de prêt d'une banque, ...) assurant le financement du projet immobilier complet, terrain et maison.

(2) Est considéré comme opportunité foncière tout élément patrimonial permettant l'accession du candidat à sa résidence principale car disposant de droits à construire particuliers : local ou bien professionnel pouvant accueillir un logement, détention suffisante de parts de SCI d'immeuble d'habitation, terrain constructible, patrimoine personnel ou des parents, etc.

(3) La commune de Bollène étant située en zone C, l'année de référence à prendre en compte est l'avant-dernière année précédant l'offre (année n-2). Par exemple, pour un projet déposé 2025, les revenus pris en compte seront ceux de l'année 2024 indiqués sur votre avis d'imposition 2025.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement (Plafond ressources PTZ 2025)	
1	28 500 €
2	42 750 €
3	51 300 €
4	59 850 €
5	68 400 €

6	76 950 €
7	85 500 €
8 et +	94 050 €

Critère 4 : Lien avec la commune

Situation	Notation
Candidature d'une personne seule avec enfant ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) résidant depuis au moins 2 ans dans un rayon d'au plus 5 kms de la commune (4)	20
Candidature d'une personne seule avec enfant ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont l'un au moins des conjoints travaille depuis au moins 2 ans dans un rayon d'au plus 5 kms de la commune (5)	10
Candidature d'une personne seule avec enfant ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont l'un au moins des conjoints est en lien générationnel avec un ou des habitants de la commune (6)	10

(4 et 5) Les durées sont calculées à compter de la date de dépôt de la candidature. Pour les ménages, chaque condition exigée doit être respectée par au moins l'un des conjoints.
(6) On entend par lien générationnel : petit-enfant, enfant, parent, grand-parent.

4. Conditions particulières

4.1 Règlement de l'opération d'aménagement

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du plan de situation de l'opération d'aménagement « Lecorché » (annexe 1), de son plan de masse (annexe 2) et du règlement de l'opération applicable pour tout acquéreur d'un des lots le constituant. Ce règlement définit en particulier les dispositions à respecter pour les constructions (distances des limites séparatives, hauteurs...).

Les candidats s'engagent à ne construire qu'un logement par lot, la subdivision des lots étant proscrite, et ne destiner le bien acquis qu'à un usage d'habitation. Il est donc interdit d'y exercer une action commerciale.

4.2 Délais de construction

Les candidats s'engagent à débiter les travaux de construction de leur maison dans un délai de 1 an maximum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition. Ils s'engagent également à avoir achevé les travaux de construction dans un délai de 2 ans maximum à compter de la date d'octroi du permis de construire. Au-delà, la SEMIB+ aura la possibilité de reprendre le terrain au prix d'achat.

4.3 Clauses anti-spéculatives

Chaque candidat ne peut postuler qu'à l'acquisition de deux lots. Pour éviter toute spéculation contraire à l'esprit de la présente opération, la SEMIB+ a établi des clauses anti spéculatives qui seront incluses dans chaque acte notarié :

1) Destination du bien : les acquéreurs s'engagent à affecter le bien immobilier acquis à leur propre résidence principale pendant une durée de 15 ans minimum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

2) Dérogations au principe d'inaliénabilité : Il pourra être dérogé à la clause précédente si l'acquéreur démontre qu'il vend son bien sans réaliser de plus-value ET s'il justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie. Sont admis, de manière restrictive, une mutation professionnelle à plus de 50 Km du lieu du précédent travail, une séparation ou un divorce, une incapacité financière à assumer le projet de construction sur le lot ou de rembourser le prêt nécessaire au financement du projet de construction.

3) Pacte de préférence : la SEMIB+ consentant un effort financier dans cette opération pour favoriser l'accession à la propriété des ménages locaux, elle souhaite que ses objectifs ne soient pas remis en cause en cas de vente. Aussi, en cas de vente anticipée, le ménage ayant acquis son bien de la SEMIB+ consent à lui proposer son bien afin qu'elle se porte acquéreuse, si elle le juge opportun. La commune pourrait user au besoin de son droit de préemption urbain.

En cas de non-respect de l'une ou plusieurs de ces clauses, la vente sera révoquée et le terrain reviendra de plein droit à la SEMIB+ après mise en demeure préalable à l'acquéreur, il y sera fait référence dans l'acte notarié. Le prix payé sera remboursé à l'acquéreur sans réévaluation, les divers frais payés par l'acquéreur restant à sa charge.

4) Reversement de l'avantage financier consenti sur le foncier par la SEMIB+

Le vendeur d'un lot s'engage à reverser à la SEMIB+ la différence entre le prix du terrain à sa valeur du marché et le prix de terrain acquis auprès de la SEMIB+.

La grille de vente des lots indique ses deux valeurs ainsi que l'effort consenti par lot et le montant que l'acquéreur devra par conséquent rembourser à la SEMIB+.

EXEMPLE : la SEMIB+ a cédé un lot pour un prix de 65 000 € TTC à un acquéreur en 2026 alors que sa valeur de marché s'établit à 72 000 € TTC. En 2032, l'acquéreur est muté à Clermont-Ferrand et cède son lot en réalisant une plus-value de 20 000 €. Aussi, il sera redevable d'une somme de 7 000 € TTC à la SEMIB+.

4.4 Règlement d'attribution

Les candidats devront attester avoir pris de connaissance de l'ensemble des modalités du présent règlement d'attribution, et d'en accepter, sans réserve, le contenu.

4.5 Engagements de la SEMIB+

Les lots proposés à la vente sont viabilisés, à savoir pourvus des réseaux d'eau potable et d'eaux usées, lignes de téléphone et d'alimentation électrique. Les branchements définitifs restent à la charge des acquéreurs.

Chaque lot sera borné, avec 2 places de parking et un mur de clôture (celui donnant sur voirie). L'achat d'un plan de vente restant à la charge de l'acquéreur (garanti de surface et de limites).

Le coût du puisard n'est pas inclus dans ce prix et reste à la charge du preneur.

Les lots sont destinés à favoriser l'accèsion à la propriété à un prix abordable. Ils sont proposés à un prix inférieur à celui habituellement pratiqué sur le marché immobilier.

Annexe B : Cahier des charges de l'opération d'aménagement

Quartier Lecorché, Bollène

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES (CPAUEP)



INTRODUCTION

- 1- Situation du quartier Lecorché, p.3.
- 2- Périmètre opérationnel, p.5.

I-PRESENTATION DU PROJET

- 1- Vues du site, p.7.
- 2- Structure paysagère existante, p.8.
- 3 - Plan de composition et parti pris, p.9.
- 4- Découpage parcellaire et principe d'accès, p.10.
- 5 - Plan des plantations, p.11.
- 6- Gestion hydraulique, p.13.

II- PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS B et C

- 1 - Composition urbaine
 - 1a- Repérage des parcelles et principes généraux, p.16.
 - 1b- Implantation des constructions, p.17.
 - 1c- Volumes et gabarits, p.18.
- 2- Prescriptions architecturales
 - 2a-Aspect extérieurs des constructions, p.20.
- 3- Aménagements extérieurs
 - 3a- Gestion des clôtures, p.20.
 - 3b- Séquence d'entrée, p.23.
 - 3c- Végétalisation, p.24.

III- PRESCRIPTIONS RELATIVES AU LOT SOCIAL, p.24.

IV- SUIVI DU PROJET, p.28.

INTRODUCTION

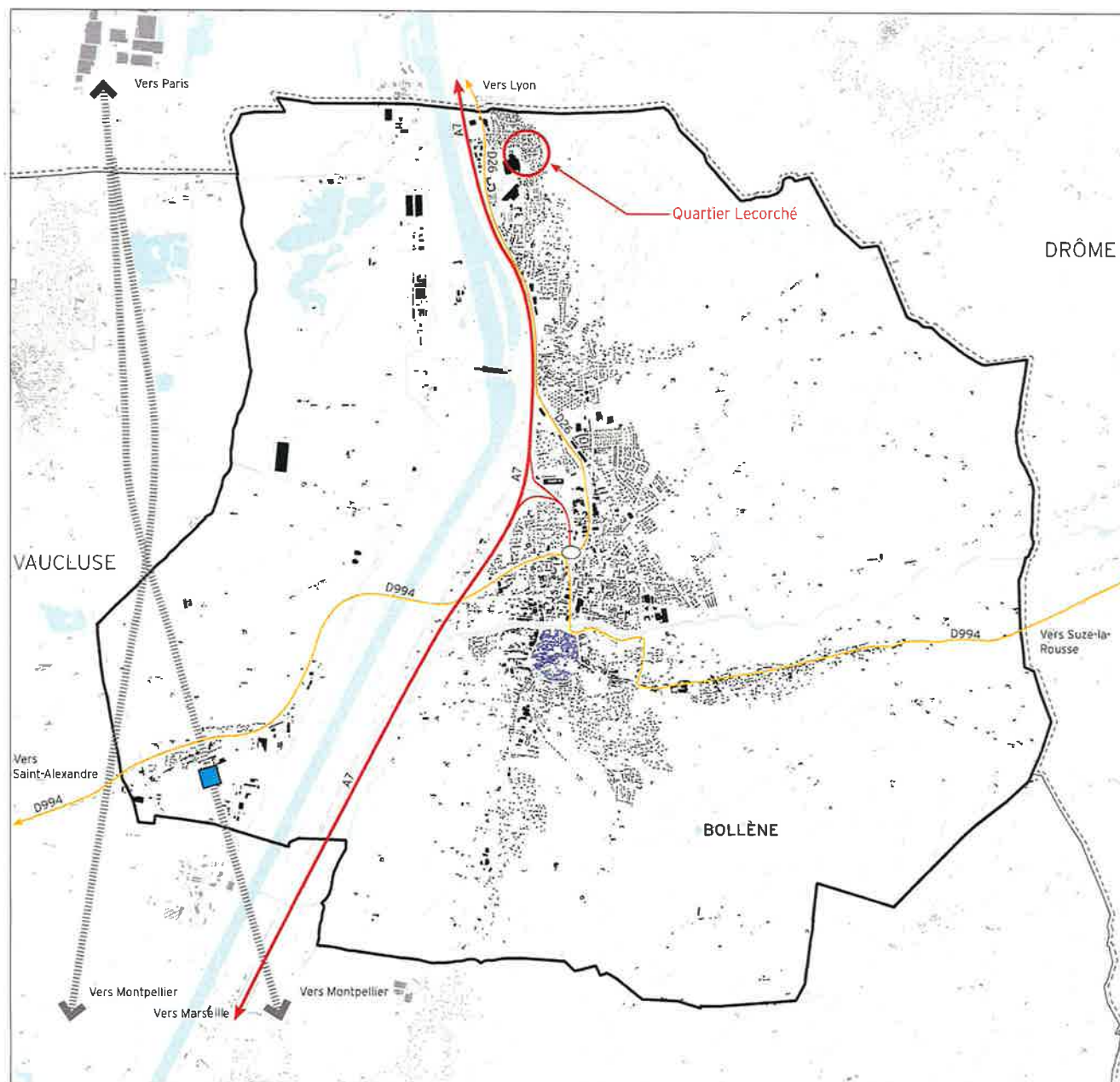
1- Situation du quartier Lecorché

Située dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur dans le département du Vaucluse, la commune de Bollène accueille 13 605 habitants et fait partie de la communauté d'agglomération Rhône Lez Provence.

La commune est traversée par plusieurs grands axes de communications :

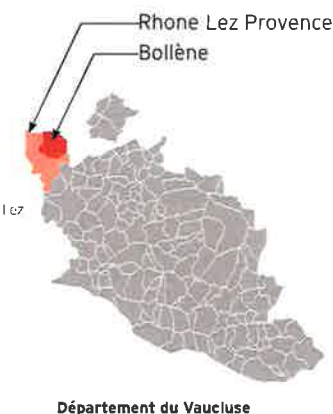
- L'autoroute A7 qui relie Lyon à Marseille,
- La route Départementale D994,
- La voie ferrée (TGV et TER).

Le quartier Lecorché, situé au Nord de la commune, a été construit après la seconde guerre mondiale pour accueillir les ouvriers travaillant sur la construction du canal de dérivation du Rhône (de Donzère à Mondragon) et de l'usine hydroélectrique de Bollène-Ecluse. Aujourd'hui la commune souhaite renouveler une offre de logements dans ce secteur, en s'appuyant sur des fonciers non bâtis au coeur du tissu urbain existant, ainsi que sur la démolition de logements vétustes. Elle a mandaté l'aménageur SEMIB+ pour procéder à la réalisation de cette nouvelle offre de logements sur le foncier ainsi dégagé.



Légende

- Limite départementale
- Commune de Bollène
- Communauté de Communes Rhône Lez Provence
- Autoroute A7
- Départementale D994
- Départementale D26
- Gare TER
- ||||| Voie ferrée
- Centre historique

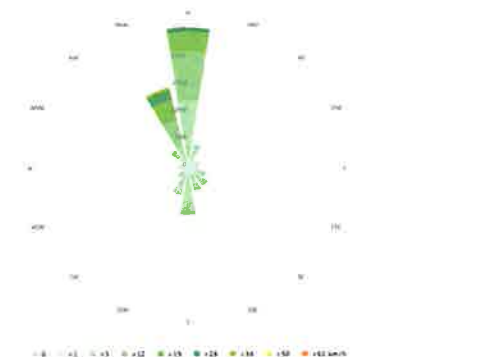


INTRODUCTION

1 - Situation du quartier Lecorché

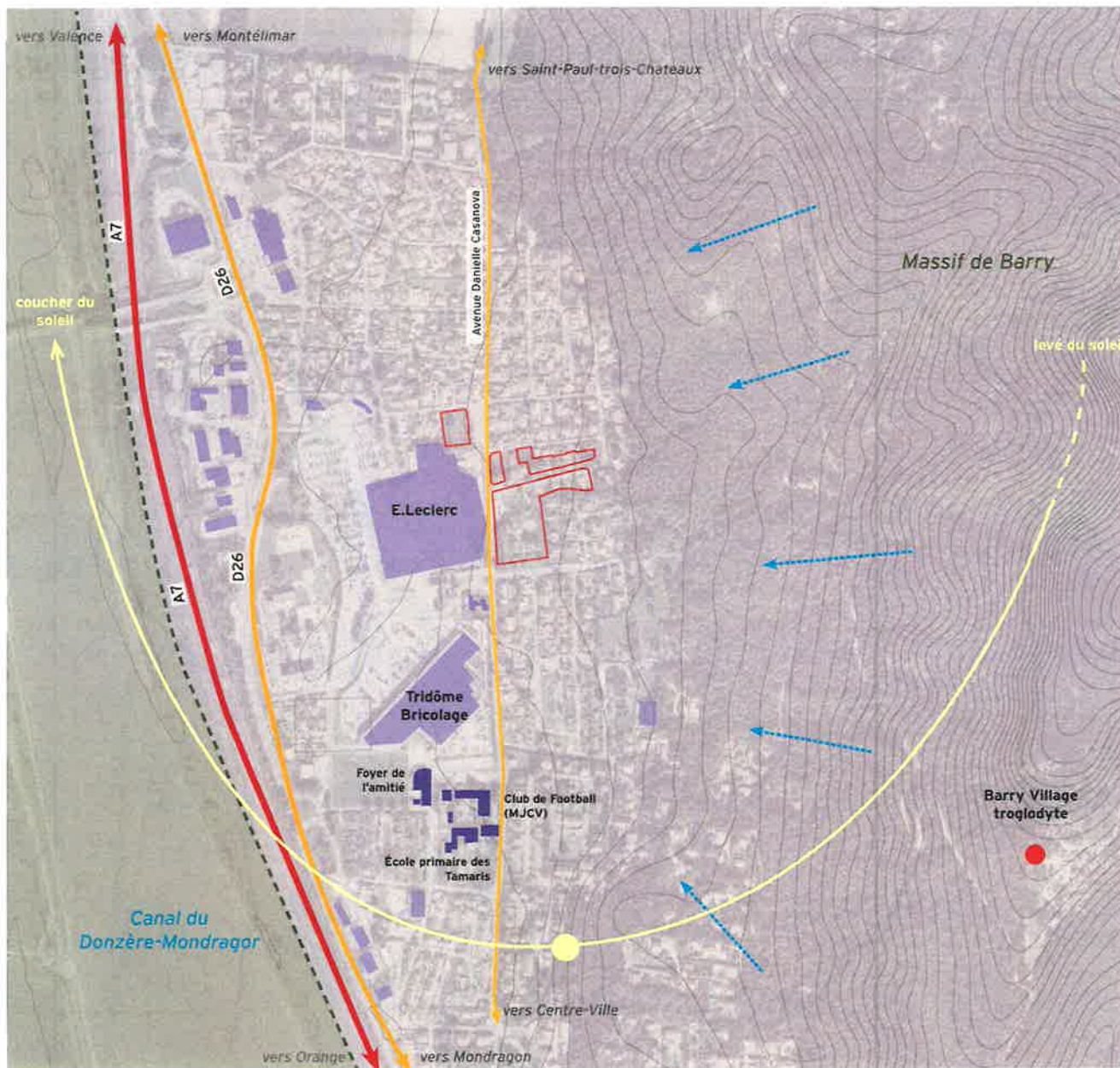
Le quartier Lecorché offre un cadre de vie attractif, situé sur les contreforts du Massif de Barry et son célèbre village troglodyte, à proximité du Canal du Donzère-Mondragon (ZNIEFF et Zone Natura 2000), et à proximité de toutes les commodités essentielles. Outre de nombreux commerces, le site est proche d'une polarité d'équipements publics de proximité rassemblant l'école primaire des Tamaris, le terrain de football et le Foyer de l'Amitié.

Le mistral, vent de secteur Nord qui traverse la vallée du Rhône, est le vent dominant. Le quartier se situe dans le bassin versant du Massif de Barry, avec un écoulement des eaux pluviales d'Est en Ouest. La gestion hydraulique du secteur fait l'objet d'une attention particulière pour les nouvelles constructions, bien que le secteur ne soit pas identifié dans une zone soumise à risque du PPRI.



Rose des vents issue de l'analyse de site

- Légende**
- Secteur d'Aménagement Lecorché
 - Commerce, activité et service
 - Equipement
 - ZNIEFF « Le Rhône » et Zone Natura 2000
 - Course du soleil
 - > Principe de sens d'écoulement des eaux
 - > Autoroute A7
 - > Départementale D26
 - Centre d'intérêt touristique



INTRODUCTION

2 - Périmètre Opérationnel

Les nouveaux logements du quartier Lecorché se répartissent selon trois secteurs :

- Le secteur A accueillera du logement social (8 à 10 logements),
- Le secteur B accueillera des lots individuels libres (22 logements),
- Le secteur C accueillera des lots individuels libres résidentialisés (14 logements).

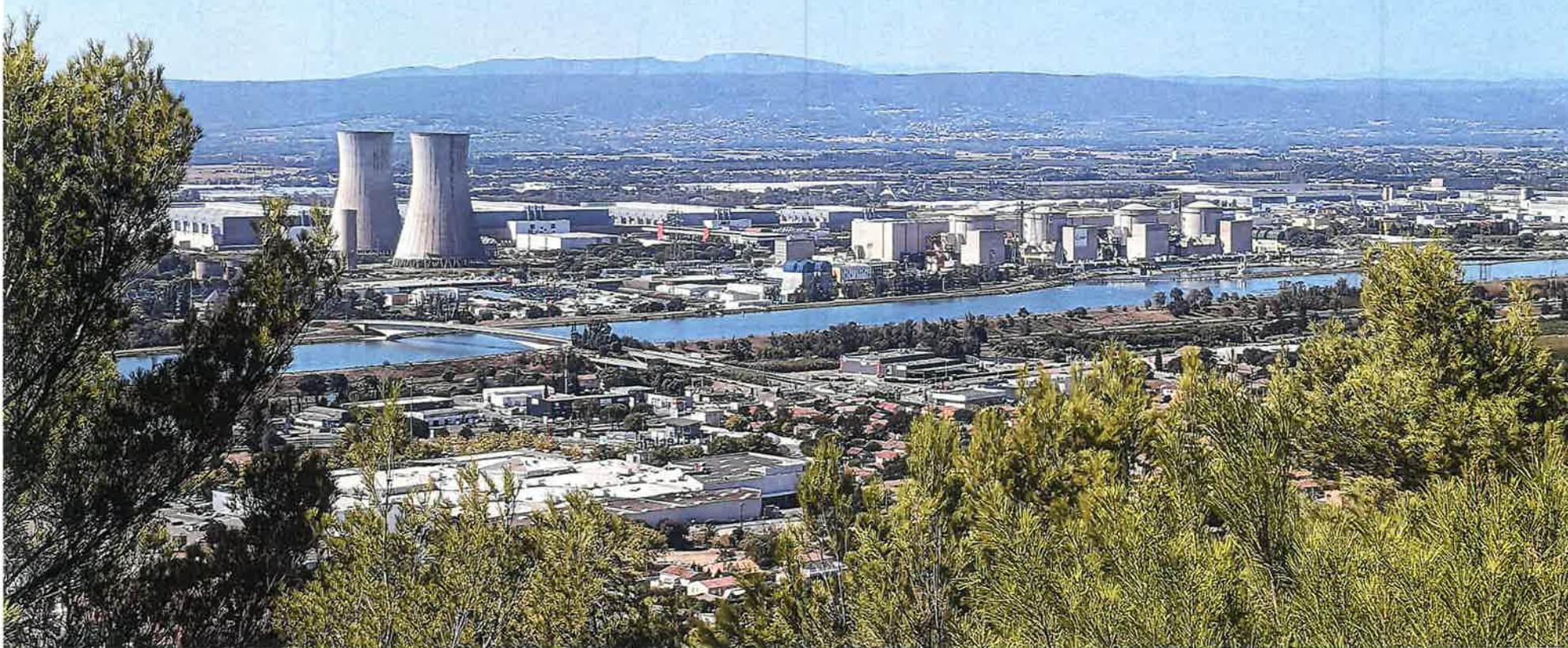
A terme ce sont donc environ 45 logements neufs sous forme de maisons individuelles qui prendront place dans le quartier Lecorché.



Légende

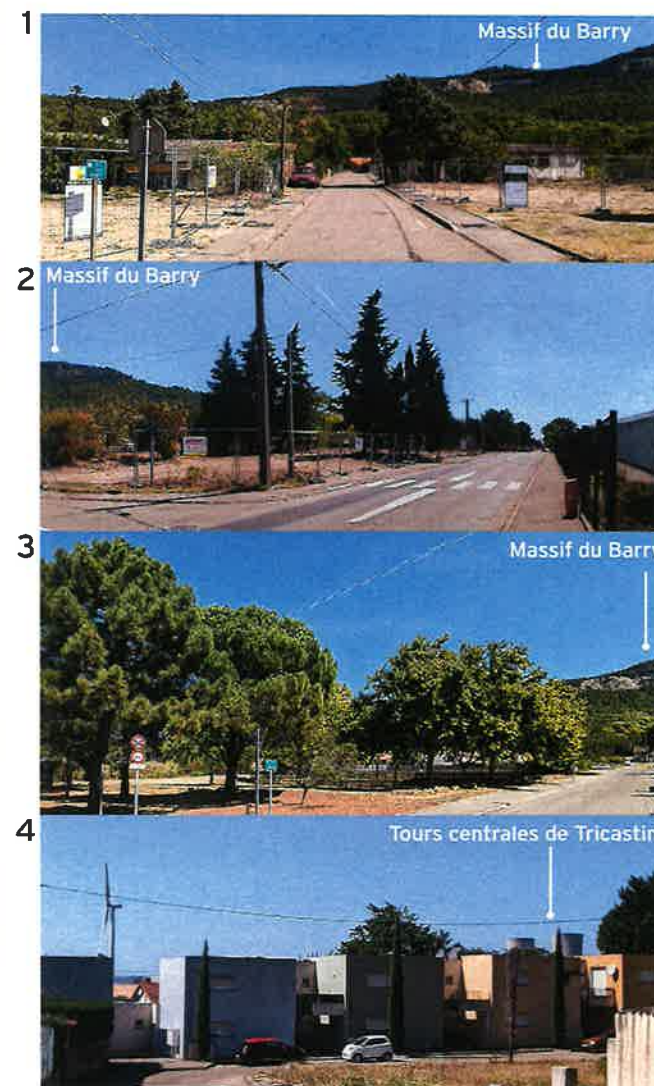
- Emprise logements neufs - Quartier Lecorché
- Ouvrage Hydraulique
- Secteur A : Lot d'Habitat Social
- Secteur B : Lot d'Habitat Individuel Libre
- Secteur C : Lot d'Habitat Individuel Libre Résidentialisé
- Bât existant
- Bât à démolir

PARTIE I - PRÉSENTATION DU PROJET



I - PRÉSENTATION DU PROJET

1 - Vues du site



--- Percée visuelle vers le Massif du Barry
--- Secteur d'aménagement recherché
↖ Vue remarquable

I - PRÉSENTATION DU PROJET

2 - Structure paysagère existante



Le quartier Lecorché est situé au cœur d'un tissu pavillonnaire ancien. Le patrimoine végétal existant, fruit de la résidentialisation des parcelles, présente globalement peu d'intérêt paysager et son état sanitaire est souvent médiocre. Quelques chênes verts, chênes pubescent, pins, sapins, cyprès, robiniers ou faux acacia composent l'essentiel de la strate arborée en place. Malgré cela et de manière général, les arbres présents sont conservés chaque fois que cela est possible et les implantations bâties sont adaptées au plus près.

Arbres ayant bénéficié d'une adaptation particulière en vue de leur conservation :

1. Une attention particulière a été portée au beau chêne pubescent, développé sans entrave en cœur de parcelle AA 349 afin de l'intégrer au plan de composition,

2 et 3. En arrière de la rue Casanova, un bosquet de chênes verts de bonne stature prend la suite d'une plantation de résineux. Il est conservé et reste sur l'espace public en s'inscrivant dans la future zone de rétention du quartier,

8. Des alignements de platanes sont présents le long de la rue C. Chaplin, et bien que cette essence ne soit pas appropriée à la résidentialisation, du fait des branches cassantes et des puissantes racines, ils seront conservés et inclus dans une aire de stationnement.

Arbres supprimés :

4. Quelques robiniers ont poussé spontanément au cœur des parcelles. Ils sont souvent envahis par le lierre et présentent un état sénescents, ils ne seront de fait pas conservés,

5. Un enchevêtrement de petits sujets composé de néflier du japon, neprun et figuier sera supprimé. Il ne comporte aucun intérêt paysager,

6. Un pin maritime et un chêne pubescent sénescents présentent un risque de chute de branches et seront abattus,

7. Plusieurs haies de thuya marquaient des limites séparatives des parcelles avant leur intégration au projet, l'une d'entre elle (en mauvais état) est supprimée,

9. Des résineux, seront abattus. Leur intérêt est modéré et leur grande taille ne permet pas de construire à proximité sans conséquences importantes pour leurs racines.

Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Environnementales et Paysagères

BOLLÈNE Mai 2025

3- Plan de composition et parti pris

En cohérence avec les exigences contemporaines, les habitations respecteront les normes thermiques en vigueur, leur garantissant un confort tout au long de l'année. La conception des logements privilégiera une architecture simple et élégante, offrant des volumes compacts, des ouvertures généreuses et une gestion maîtrisée des vis-à-vis. Le choix des matériaux et des finitions reflétera une recherche d'harmonie et de pérennité, tout en s'intégrant avec justesse dans le paysage urbain et naturel existant.

Nb : le plan masse proposé ci-contre est donné à titre indicatif. Il propose une représentation possible de l'implantation des maisons. Celle-ci restera au choix des acquéreurs, en respect des prescriptions décrites ci-après et du PLU en vigueur.



I - PRÉSENTATION DU PROJET

4 - Découpage parcellaire et principes d'accès



Légende

- En prise logements neuf - Quartier Lecorché
- Secteur A - Habitat Social
- Secteur B - Habitat Individuel Libre
- Secteur C - Habitat Individuel Libre Résidentiel
- Ouvrage hydraulique collectif
- Localisation des stationnements
- Principe d'accès commun véhicule et mode doux
- Principe d'accès individuel véhicule et mode doux
- Sens de circulation



I - PRÉSENTATION DU PROJET

5 - Plan des plantations

Principes

La rue Casanova conserve la strate arborée existante qu'elle intègre à une continuité paysagère publique majeure prenant la forme d'une noue paysagère de 5 m. Elle est connectée à un espace de rétention et la végétation existante est préservée.

L'excavation nécessaire à son instauration sera organisée de manière à conserver à niveau le collet des arbres et à nuire le moins possible à l'intégrité des racines. Les talus seront plantés de rhizomes, de couvre sols et de quelques arbustes de faible développement. Plus qu'une simple voie de desserte du quartier, cet axe peut devenir un espace partagé pour les habitants et les promeneurs.

Ailleurs, des noues de moindre ampleur sont intégrées aux espaces privés dont elles longent les limites parcellaires. Ce réseau de noues permet d'alimenter de gérer en partie le récolement des eaux pluviales tout en participant à la création du paysage.

A l'échelle du quartier, le projet favorisant l'espace privé au sein des parcelles, il n'est pas possible de dégager une emprise sur rue pour végétaliser. Des recommandations précises de plantation d'arbres en limite parcellaire sur les rue Berliot et Casanova permettront de structurer de manière homogène le quartier.

I - PRÉSENTATION DU PROJET

5 - Plan des plantations



- Arbre existant
- Noue paysagère
- Sujet abattu

Domaine public

- Arbre tige - Érable argenté (*Acer saccharinum*) ou Micocoulier (*Celtis australis*)
- Arbre cépée - Grenadier (*Punica granatum*) ou arbre de judée (*Cercis siliquastrum*)
- Massif arbustif
- Espace de rétention

Domaine privé

- Arbre tige sur rue - Érable argenté (*Acer saccharinum*) ou Micocoulier (*Celtis australis*)
- Arbre tige ou cépée en arrière de parcelle, essence selon prescriptions de végétalisation des lots individuels
- Jardin de pluie (principe d'implantation)
- Haie vive séparative
- Sujet existant à protéger



Micocoulier
Celtis australis

Erable argenté
Acer saccharinum

Grenadier
Punica granatum

*NB : Toute implantation bâtie doit respecter une distance minimum de 3 m par rapport au pied d'un arbre existant conservé.



I - PRÉSENTATION DU PROJET

6- Gestion hydraulique

La commune de Bollène dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales depuis janvier 2014. Le règlement d'assainissement pluvial a été établi d'une part à partir des problématiques de gestion de l'eau sur la commune (désordres, anomalies de fonctionnement et risques en cas d'événements pluvieux) et d'autre part dans le but de définir un programme de gestion durable et pérenne des eaux pluviales. Le règlement précise « pour toute nouvelle construction » les exigences suivantes :

- Limitation de l'imperméabilisation,
- Rétention et infiltration des eaux pluviales si possibilité,
- Rejet des eaux pluviales avec débit de fuite maximum de 13 l/s/ha imperméabilisé avec un débordement admis tous les 30 ans suivant le souhait du gestionnaire.

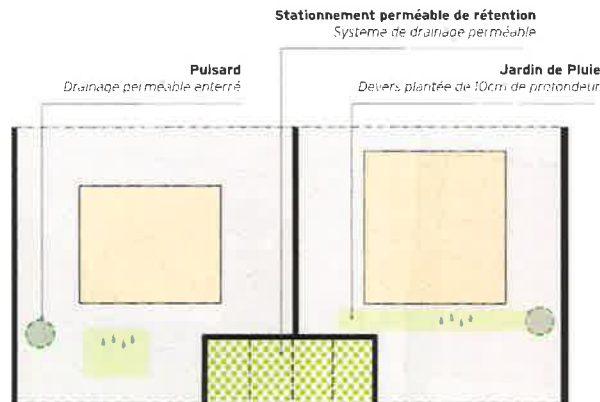
(Source : "Notice hydraulique au permis de construire et d'aménager" Bet SEIRI, avril 2025)



Source : Notice hydraulique - BCT Seiri, figure 5, page 12.

I - PRÉSENTATION DU PROJET

6- Gestion hydraulique



Exemple d'implantation des éléments obligatoires de gestion des eaux à la parcelle



Principe de traitement de sol des stationnements privatifs extérieurs (dalle alvéolaire de type Via Verde)

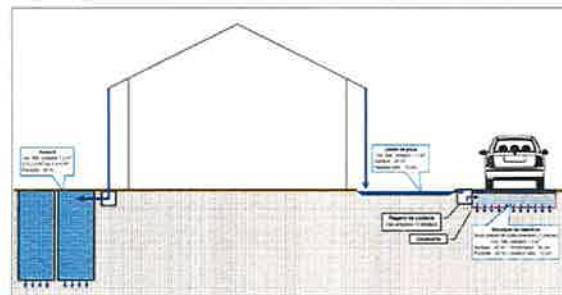


Schéma de principe de l'interconnexion des ouvrages de compensation à la parcelle

Source : Notice hydraulique - BET Seiri, figure 22, page 38.

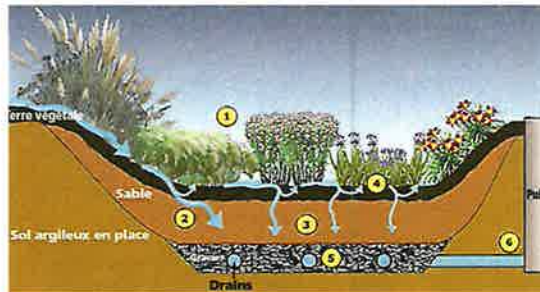


Coupe de principe d'un jardin de pluie avec drains

Source : <https://www.columbus.gov/Templates/Details.aspx?id=53960>



Photographie d'un exemple de réalisation de jardin de pluie individuel



Coupe de principe d'un jardin de pluie avec drains et puisard

Source : <http://www.agirmaskinonge.com/jardin-pluvial/>

Pour les constructions neuves prévues sur le quartier Lecorché, les places de stationnement privatifs sont perméables (revêtues d'un matériau type « NIDAGRAVEL ® » / « Evergreen ») et accueillent une structure de rétention enterrée permettant d'écarter les eaux issues des toitures (structures constituées de blocs lavés 60/80 avec 40 % de vide, sur 30 cm d'épaisseur, permettant une rétention d'environ 120 l/m²).

La stratégie hydraulique relatives aux nouvelles constructions s'organise autour de deux grands principes :

- Gestion collective : les eaux de chaque parcelle sont collectées dans une noue collective,
- Gestion à la parcelle : les eaux de chaque parcelle sont collectées par deux systèmes compensateurs individuels : le puisard et le jardin de pluie.

Plusieurs ouvrages hydrauliques collectifs sont ainsi mis en place :

- Une noue de rétention située en périphérie du secteur A (de statut public),

- Un parc public à l'articulation des secteurs B et C (de statut public). Il fonctionne comme un jardin de pluie avec une noue centrale située dans la continuité du fossé existant,

- Une noue de rétention située à l'Ouest du secteur C (de statut privé, dont le bailleur social a la propriété et assure la gestion).

Les jardins de pluie prenant place sur les parcelles privées sont des aménagements végétalisés en creux. En fonction de la taille de la parcelle, du type de sol et de sa topographie, le jardin de pluie peut prendre différentes formes : fossé ou noue végétalisée, bassin sec ou en eau (source : <https://www.cerema.fr>). Dans le quartier Lecorché, chaque jardin de pluie privatif couvrira une surface de 30m² sur une profondeur de 10cm. Son implantation précise sur la parcelle est au choix de l'acquéreur.

Le puisard, ou « puit d'infiltration », est une buse enterrée remplie d'un matériau qui permet à l'eau de s'infiltrer profondément et lentement de manière naturelle.

(Source : "Notice hydraulique au permis de construire et d'aménager" Bet SEIRI, avril 2025)

PARTIE II - PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS B et C



II - PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS B et C



Toute construction s'intégrera avec harmonie dans l'espace environnant, ceci en respectant et valorisant le contexte paysager, topographique, climatique et urbain. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux et de manière générale sur les qualités spatiales et d'usages proposées.

La typologie des parcelles est définie par leur orientation et par l'emplacement de leur accès. Tous deux vont guider l'implantation des constructions.

Accès aux parcelles

La localisation des accès au parcelle est repérée dans le plan ci-contre.

1- Composition urbaine

a) Repérage des parcelles et principes généraux

Elle respecte le principe d'un regroupement des accès deux-à-deux (regroupement obligatoire à l'exception des lots B-01 à B-04, et B-11, B-12). L'accès à la parcelle se fera par des aires de stationnement privatives non-closes (voir aménagement de la séquence d'entrée (p.23).

Afin de favoriser une approche environnementale et un confort d'usages efficaces, seront favorisées dans chacun des projets :

Lumière naturelle

L'implantation du bâti doit favoriser un ensoleillement optimal (maîtrise des ombres portées, ensoleillement des espaces extérieurs...) et bénéficier d'ouvertures adaptées en fonction des orientations.

Confort d'été

Des dispositifs de protections solaires sont fortement recommandés pour les façades Sud, Est et Ouest. Ces dispositifs sont à inscrire dans l'écriture architecturale du bâtiment. La ventilation naturelle, notamment pour le confort d'été sera privilégiée.

Maîtrise des vis-à-vis

Afin de limiter les vis-à-vis avec les habitations voisines, la composition des ouvertures dans la façade doit être pensée afin d'éviter les face-à-face directs.

Espaces extérieurs

En fonction de l'orientation du terrain, il faudra veiller à l'implantation du bâti afin que le jardin puisse profiter d'une exposition Sud et/ou Ouest maximum. 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.

Nb 1 : Le plan de vente, annexé à l'acte de vente, contient les informations relatives à chaque parcelle. Une seule habitation est autorisée par lot, la subdivision des parcelles (au dépôt de Permis de Construire et ultérieurement) n'est pas autorisée.

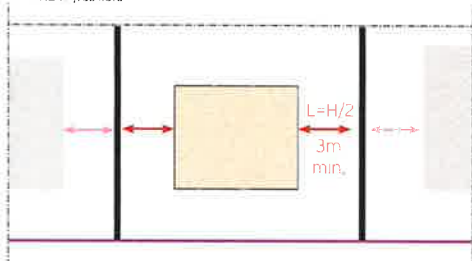
Nb 2 : Les constructions devront respecter les exigences thermiques en vigueur (RT 2020).

II - PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS B et C

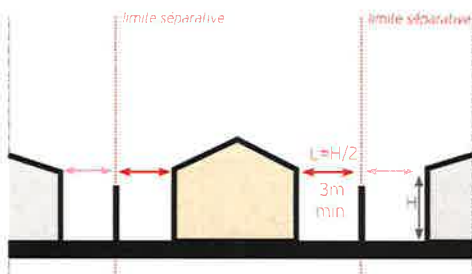
CAS N°1

Implantation en milieu de parcelle *

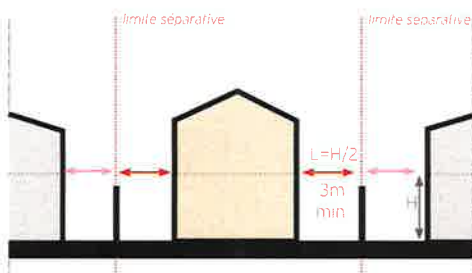
✓ R+1
RDC possible



✓ RDC



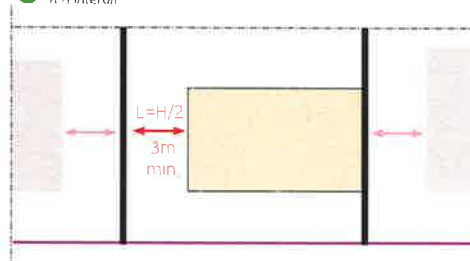
✓ R+1



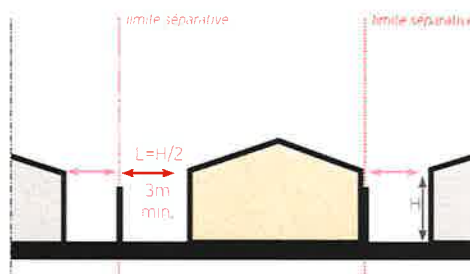
CAS N°2

Implantation en limite séparative **

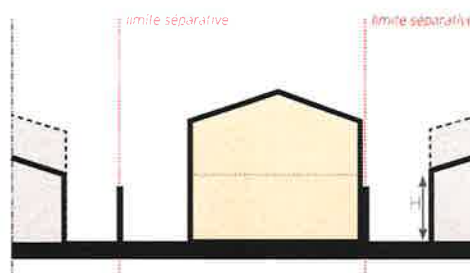
✓ RDC OBLIGATOIRE
R+1 interdit



✓ RDC



✗ R+1



1- Composition urbaine b) Implantation des constructions

Zone constructible maximum

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones constructibles maximum définies dans le plan ci-après (p18).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Outre une implantation inscrite dans la zone constructible maximum et conformément au plan ci-après (p18), l'implantation de certaines maisons doivent respecter des principes d'alignement/retrait obligatoires par rapport à la rue.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones constructibles maximum. Deux principes d'implantation sont alors possibles (voir schémas ci-contre) :

- La maison s'implante au milieu de la parcelle, dans ce cas l'implantation du bâti se fera avec un retrait au moins égal à 3 mètres et jamais inférieur à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$). La maison peut être construite en Rdc ou R+1.
- La maison s'implante en limite séparative, dans ce cas elle ne peut être développée qu'en Rdc, conformément au PLU.

La mitoyenneté de deux maisons est proscrite.

Les débords de toiture pourront déborder jusqu'à 0.30 mètre des zones constructibles définies, ceci sans toutefois dépasser les limites de lot.

Cas particulier des parcelles mitoyennes d'une noue hydraulique

Lorsque la parcelle jouxte une noue de gestion hydraulique collective, les maisons seront implantées à 6m minimum de la limite de l'ouvrage hydraulique, conformément au PLU (voir schéma p18).

Cas particulier des piscines

Les piscines enterrées pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives. Leur hauteur maximale ne pourra excéder 0.30 mètre par rapport au terrain naturel.

Cas particulier des terrasses

Les terrasses pourront être implantées librement en respectant toutefois une hauteur maximale de 0.40 mètre par rapport au terrain naturel.

NB : Les locaux techniques (piscines et autres) ne devront pas constituer des édifices indépendants mais être inscrits dans les volumes bâtis constitués par la maison et/ou le garage.

II - PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS B et C

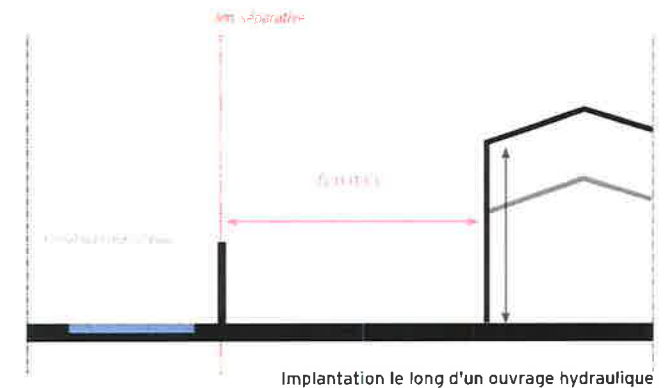
1- Composition urbaine c) Volumes et gabarits

Hauteur du plancher RdC des constructions

Le plancher haut du RdC de chaque maison sera érigé à +0,30m au-dessus du terrain naturel (TN). Pour les parcelles situées en bordure d'une noue hydraulique collective, le plancher haut du RdC sera érigé à +0,5m au-dessus du TN.

Hauteur des construction

Les hauteurs des constructions sont limitées à deux niveaux (R+1+combles) et 8,50m pour l'ensemble des secteurs. Si l'implantation en limite séparative est retenue, la hauteur sera limitée à un niveau (RdC+combles) et 5,50m. La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol existant jusqu'à la gouttière (ouvrages techniques et cheminées exclus).



Légende

- Allées partagées
- Zone constructible maximum en cas d'implantation en limite séparative**
- Zone constructible maximum en cas d'implantation en milieu de parcelle*
- Ouvrage hydraulique
- Emprise lots individuels cessible
- Alignement / Retrait obligatoire



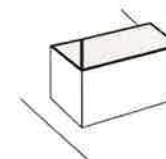
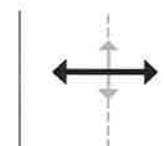
II - PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS B et C

1- Composition urbaine c) Volumes et gabarits

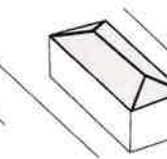
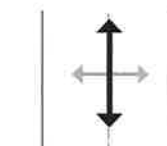
Toitures

Seules les toitures à quatre pentes, ou « toitures en croupe » sont autorisées, afin de s'inscrire au mieux dans le tissu existant. Les toitures pyramidales sont également autorisées en cas d'implantation sous la forme d'un plan de base carré ou proche du carré.

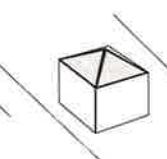
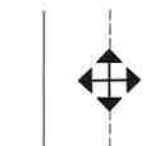
Toiture transversale



Toiture longitudinale



Toiture pyramidale



Description des principes généraux de morphologie et toitures

Légende

- Secteur B : Lot d'Habitat Individuel Libre
- Secteur C : Lot d'Habitat Individuel Libre Résidentiel
- Ouvrage hydraulique
- Sens du faîtage principal
- Sens d'inclinaisons des pans principaux

II - PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS B et C

2- Prescriptions architecturales a) Aspect extérieur des constructions

De manière générale, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du paysage urbain avoisinant. Les pastiches et autres anachronismes sont proscrits.

Toitures

Les toitures à quatre pentes sont obligatoires. Elles seront composées de tuiles de type canal ou romane de teinte vieillie. Les gammes de teintes naturelles, claires et neutres seront retenues. Les teintes vives et foncées qui sont interdites. Les dispositifs de décoration en faîtage sont interdits.



Un débord de toiture d'au moins 20 cm par rapport au nu des murs de façade latérale devra être respecté.

Traitement des façades

L'ensemble des façades doivent respecter un aspect harmonisé. Toutes les façades, y compris murs aveugles, pignons ou murs arrières pignons doivent faire l'objet d'une attention dans le traitement similaire à

celle portée aux façades principales. Aucune disparité manifeste ne sera pas acceptée.

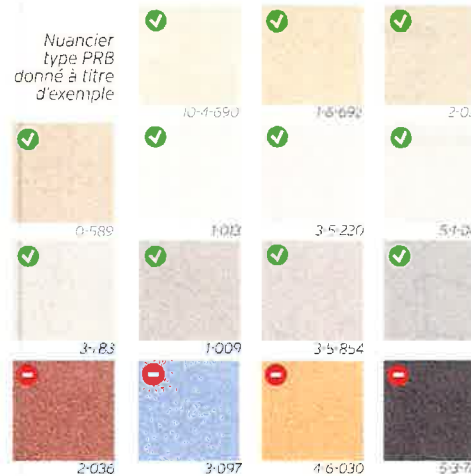
Les constructions offriront des volumes simples et compacts faisant l'objet d'un travail de proportions harmonieuses. Toutes verrues, décrochés intempéstifs ou éléments de façades ajoutés seront proscrits.

La différenciation des volumes de la construction peut s'obtenir par des changements de matériaux et/ou des couleurs, en respect de la palette ci-après.

Matériaux et couleurs

Les matériaux autorisés pour les murs des façades et les murs de clôtures seront en enduits de façade de finition talochée ou grattée au grain fin, en béton brut ou en béton peint. Les façades pourront être traitées également en pierre s'il ne s'agit pas de matériaux d'imitation. Le type de pierre proposée, ainsi que son mode d'assemblage, devront s'intégrer harmonieusement avec les murs de clôture en pierre implantés sur le domaine public. Les crépis écrasés ou toutes formes de finitions «rustiques» ainsi que le bois sont interdits tant pour les façades que pour les murs de clôture.

Les teintes autorisées seront similaires au nuancier ci-après, les teintes claires et naturelles sont privilégiées. Les teintes vives et colorées sont proscrites, ainsi que les teintes claires tirant trop ostensiblement vers le jaune ou le saumoné (Le nuancier est fourni à titre indicatif, le choix de la teinte sera validé lors des échanges avec l'architecte urbaniste coordonnateur).



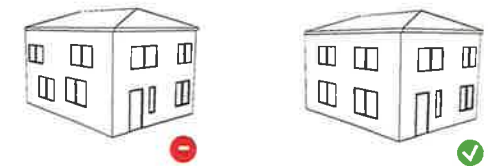
Principes d'ouvertures et percements

Le projet doit répondre à une logique de composition d'ensemble harmonieuse en tenant compte de l'orientation de la parcelle, de l'ensoleillement de chacune des façades et de leurs apports calorifiques différents et enfin de la limitation des vis-à-vis.

Un maximum de lumière devra pénétrer dans l'habitation tout en assurant des protections solaires efficaces. Celles-ci pourront être obtenues par les système d'occultation mais aussi par l'agencement efficient des volumes principaux et secondaires.

Le dessin de l'ensemble des façades devra faire l'objet d'un travail fin de composition. Les rapports

de proportion entre les pleins et les vides, entre les volumes principaux et secondaires ou encore l'alignement des différentes fenêtres ne sont pas neutres et nécessiteront une attention particulière. La lecture de la construction devra être simple et maîtrisée.



Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures seront en bois traités aspect naturel, en aluminium thermolaqué. Le PVC est toléré.

Les couleurs des menuiseries seront identiques sur l'ensemble de la construction. Exception faite des menuiseries en bois aspect naturel, les teintes (alu thermolaqué ou PVC) seront choisies parmi les suivantes :



Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines,
Environnementales et Paysagères

BOLLÈNE Mai 2025

II - PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS B et C

2- Prescriptions architecturales

a) Aspect extérieur des constructions

Systèmes d'occultation

Les volets seront soit coulissants, soit battants (sans barre ni écharpe). Les volets roulants sont tolérés (avec coffre intégré obligatoire et teinte assortie à celle du volet, voir nuancier ci-contre).

Les systèmes d'occultations coulissants et battants peuvent avoir un aspect bois naturel ou être peints de couleur unie assortie aux huisseries (voir nuancier ci-contre).

Le même type de volet sera utilisé pour l'ensemble des fenêtres de même type.

Gardes-corps

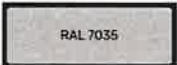
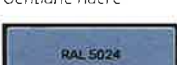
Les grilles seront de facture simple, type barreaudage vertical et/ou horizontal, composé de fer plat de petites sections (les volutes ou tout autres formes complexes sont proscrites). Les teintes seront à choisir parmi le RAL 7016 ou RAL 7021.

Portes d'entrée

La porte d'entrée de la maison sera soit de teinte blanche, soit de teinte identique à celle retenue pour les systèmes d'occultation, soit de teinte identique à celle retenue pour les menuiseries extérieures.

Portillons

Les portillons, lorsqu'ils existent, seront métalliques thermolaqués pleins et d'une hauteur de 1.40 m maximum, s'inscrivant dans la ligne haute de la

		Couleurs autorisées pour les volets roulants et leur coffre
Blanc pur	Gris basalte	
		
Gris ardoise	Gris anthracite	
		Couleurs autorisées pour les volets peints
Gris noir	Gris graphite	
		
Gris fenêtre	Gris clair	
		Couleurs autorisées pour les volets peints
Gris ciment	Gris béton	
		
Vert blanc	Vert pâle	
		Couleurs autorisées pour les volets peints
Vert réséda	Vert clair	
		
Bleu turquoise	Gentiane nacré	
		Nuancier système d'occultation
Bleu clair	Bleu pastel	

clôture (H=1,40m) et devant de préférence, affleurer. Sa teinte sera identique à celle retenue pour la porte de garage. S'il n'y a pas de garage, alors la teinte du portillon respectera les mêmes règles que celles énoncées plus haut pour les portes de garage.

Appareils de climatisation et d'énergies renouvelables, antennes et télécommunication

Ces éléments techniques devront être parfaitement intégrés à la conception d'ensemble. Ils devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire et présentés à l'architecte urbaniste coordonnateur dans le cadre du Visa (principe et contenu du Visa voir p.29).

La composition d'ensemble, par le choix des orientations, les systèmes de protections solaires des ouvertures et la recherche d'espaces traversants devra privilégier au maximum le système de rafraîchissement par ventilation naturelle. Si toutefois des systèmes de climatisation devaient être mis en place, ceux-ci devront être rendus totalement invisibles depuis l'espace public ainsi que depuis les étages des ouvertures voisines (vues plongeantes).

Nb: La matérialité des murs devra être clairement stipulée dans le dossier de permis de construire, tout comme l'ensemble des teintes retenues pour la construction (enduit de façade, menuiseries extérieures, systèmes d'occultation, gardes-corps, portes d'entrée, portes de garage et portillons).

II - PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS B et C

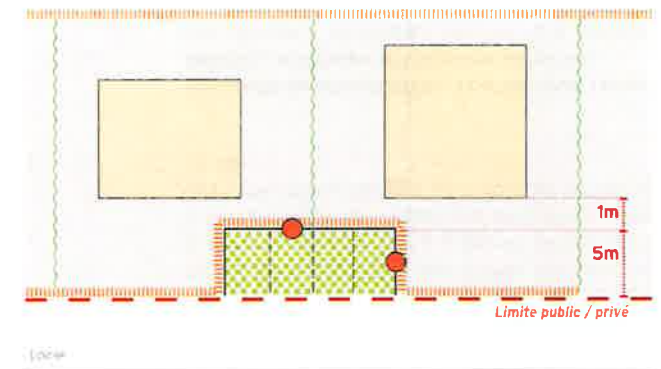
3- Aménagements extérieurs

a) Gestion des clôtures



Haie vive mixte noyant le panneau rigide en séparation des parcelles privées

Haie vive mixte en arrière du panneau rigide, séparation public/privé



Principes généraux d'accès, desserte et gestion de la clôture

- Portillon d'accès (implantation au choix de l'acquéreur)
- Place de stationnement perméable de rétention



Légende

- Emprise lot individuel cessable
- ||||| Mur maçonné existant
- ||||| Mur maçonné enduit H=1.40
- Clôture en panneau rigide (H=1.40m) RAL anthracite 7016 & haie vive mixte
- ~ Clôture en panneau rigide (H=1.40m) RAL anthracite 7016 & haie vive mixte
- Aire de stationnement partagée
- Local poubelle / Local vélo
- Portail d'accès à la résidence

Echelle 1/ 750 :

0 m 25 50



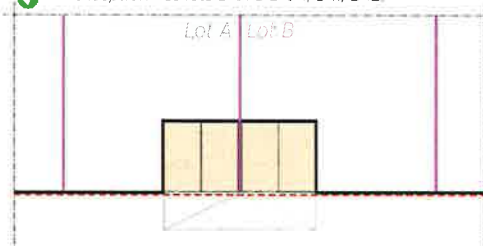
II - PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS B et C

3- Aménagements extérieurs b) Séquence d'entrée

Organisation du stationnement privatif extérieur

Chaque lot individuel bénéficie sur sa parcelle de deux places de stationnement privatives extérieures, ouvertes sur le domaine public.

✓ à l'exception des lots B-01 à B-04, B-11, B-12.



✓ à l'exception des lots B-05 à B-10 et B-13 à B-22.



- Limite privé/public
- Limite séparative entre deux lots
- Mur de clôture
- Stationnement privatif extérieur (5*2,5m par place)

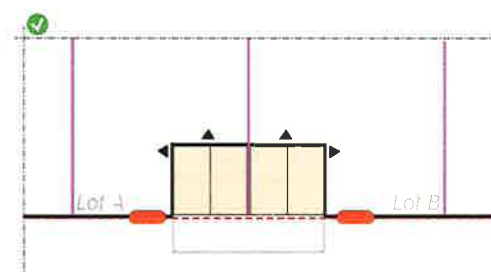
Coffrets techniques, boîtes aux lettres et adressage

Les coffrets techniques et la boîte aux lettres seront implantés dans le mur enduit de clôture longeant la rue (voir schémas ci-dessous et ci-contre). Leur implantation fera l'objet d'une composition harmonieuse incluse dans un rectangle lui-même situé à 0,50m de l'angle du mur.

Les coffrets techniques des concessionnaires sont livrés par l'aménageur.

Les parties en béton des coffrets seront traitées de la même couleur que le mur de clôture, la réalisation de l'enduit est à la charge de l'acquéreur.

L'adressage (numéro du lot dans la rue) sera mis en place dans le mur de clôture public/privé, ceci à 0,30 cm de l'angle du mur et à 1,20m du sol.



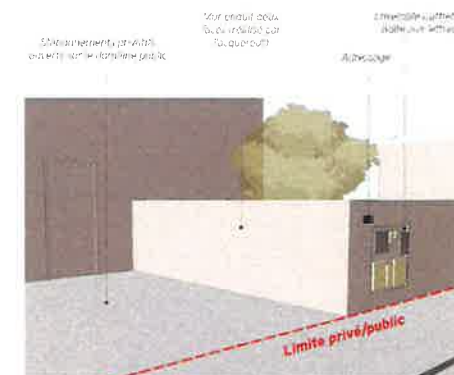
- ▲ Entrée individuelle
- Emplacement de l'ensemble coffrets techniques + boîte aux lettres + adressage

Les ordures ménagères

Les conteneurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public en dehors de la période de collectes.

Le dispositif de stockage des conteneurs hors période de collecte devra être organisé afin que ceux-ci soient facilement accessibles pour être sortis lors des périodes de collecte, tout en étant invisibles depuis le domaine public. Ce dispositif sera explicité dans le dossier de permis de construire.

Pendant les heures de collectes, les conteneurs seront exposés sur l'emprise des stationnements extérieurs et ainsi accessibles depuis l'espace public.



II - PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS B et C

3- Aménagements extérieurs

c) Végétalisation

Les espaces non imperméabilisés devront être les plus développés possibles et plantés afin de favoriser l'oxygénation du sol et l'absorption des eaux de ruissellement.

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la gestion des limites séparatives entre les parcelles.

La strate arborée

L'implantation d'un arbre au moins visible depuis l'espace public est obligatoire entre la maison et l'espace public.

Le long des rues Casanova et Blériot, afin de compenser l'impossibilité de végétalisation de l'espace public et d'offrir malgré tout une cohérence paysagère structurante, il est demandé de planter un arbre tige force 16/ MG d'essence définie, à savoir micocoulier de Provence ou érable argenté. La distance de plantation par rapport à la clôture doit être comprise entre 1.50 et 2.5 m maximum.

Ailleurs, si la liberté de plantation est plus grande, il est toutefois recommandé de sélectionner les plantations projetées parmi la liste suivante :

- **Feuillus caduques** : Érable argenté / Poirier d'ornement / Érable champêtre / Érable de Montpellier / Micocoulier / Mûrier blanc / Chêne à

feuilles de châtaignier / Arbre de Judée / Frêne à fleurs / Frêne à feuilles étroites / Mélià / Savonnier / Tilleul argenté / Tamaris printannier

- **Persistants** : Chêne vert / Laurier noble / Olivier

- Faux poivrier

- **Résineux** : Pin parasol / Pin d'Alep / Cèdre du Liban

- **Fruitiers** : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêcheurs, amandiers, etc.)

Les acquéreurs devront prévoir devant les ouvertures exposées ouest et sud-ouest des arbres à feuillage caduc qui éviteront les surchauffes estivales tout en maintenant un apport de chaleur hivernal

La strate arbustive

L'implantation de haies vives est obligatoire en limite séparative de parcelle. Les haies fleuries sont à la fois le couvert et le dortoir de nombreux auxiliaires du jardin :

- Leur allure touffue accueille de nombreuses espèces d'oiseaux et les feuilles mortes tombées à leurs pieds seront le refuge des coccinelles, carabes...

- Leurs fleurs, dès la fin de l'hiver pour les plus précoces jusqu'à la fin de l'automne, et leurs fruits

permettent de nourrir les pollinisateurs et les fructivores. Aussi, ces haies doivent être composée d'essences variées et adaptées au climat régional. Il est recommandé d'associer essences caduques et persistantes afin de maintenir un refuge permanent à la petite flore ordinaire.

Les espèces invasives et allergènes sont interdites (exemple : cyprès, mimosa, ailante), il est recommandé de sélectionner les plantations projetées parmi la liste suivante :

- **Persistants** : Abelia / Pittosporum / Blanquette / Rosier de chine / Laurier sauce / Laurier tin / Filaire / Myrte / Neprun / Pistachier lentisque / Romarin /

- **Caduques** : Lilas / Gattilier / Amélanchier / Arbre à perruque / Cornille / Dorycnium / Grenadier / Pereskia / Althéa /

Les jardins de pluie

Ils seront surcreusés en leur centre d'une dizaine de centimètres pour permettre la rétention temporaire des eaux de pluie en attendant leur infiltration, ce qui aidera également au bon développement de la végétation. Il est recommandé de sélectionner les plantations projetées parmi la liste suivante : Saule pourpre / Souchet long / Alpiste faux roseau / Carex pendula / Fragaria vesca / Petite pervenche

L'irrigation

Il est vivement conseillé d'installer une cuve de récupération des eaux de pluie de 500 à 1000 l sur chaque parcelle afin de permettre des économies de la ressource en eau par l'utilisation des eaux de toitures.

Les limites des parcelles privées

Dans l'emprise privée entre les parcelles, les canisses et autres dispositifs pare-vue sont interdits. L'instauration de haies vives est obligatoire et suffit à matérialiser une clôture isolante. Des clôtures légères type ganivelles de châtaigniers, grillage rigide ou à faune peuvent cependant y être installées et dissimulées.



Principe de haie vive mixte noyant le grillage de séparation des parcelles privées



Érable argenté
Acer saccharinum



Érable champêtre
Acer campestre



Frêne à fleurs
Fraxinus ornus



Micocoulier
Celtis australis



Savonnier
Knautia paniculata



Chêne vert
Quercus ilex



Pin d'Alep
Pinus halepensis



Érable de Montpellier
Acer monspessulanum



Arbre de Judée
Cercis siliquastrum

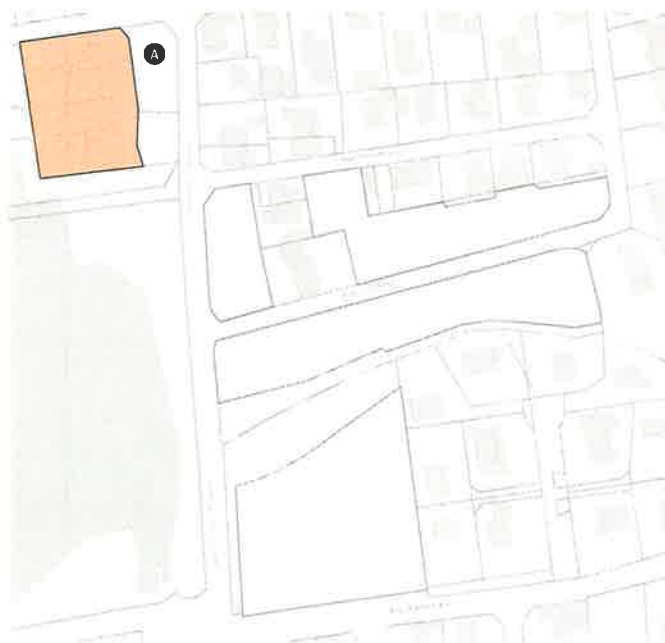


Faux-poivrier
Schinus molle

PARTIE III - PRESCRIPTIONS RELATIVES AU LOT SOCIAL



III - PRESCRIPTIONS RELATIVES AU LOT SOCIAL



Légende

■ Secteur A : Habitat social

Echelle 1/ 2 000 :
0 m 25 50

Objectif généraux

Au Nord du quartier le secteur A est identifié pour permettre la réalisation d'environ 9 logements sociaux. Le projet devra s'inscrire harmonieusement dans le projet d'ensemble et se référer à l'ambiance décrite dans les prescriptions portant sur les lots individuels des secteurs B et C.

La forme urbaine attendue est celle de logements individuels en RdC, chacun agrémenté de petits jardins/patios.

La réalisation de ce lot sera prise en charge par le bailleur social SEMIB+ qui assurera la réalisation et la gestion ultérieure de ces logements dont il sera propriétaire.

Accès et desserte

L'accès aux logements se fera en deux points du site, l'un situé le long de l'avenue Danielle Casanova, l'autre situé le long de la rue Charles Autran. Les places de stationnement seront accessibles depuis chacun de ces points d'accès (une place par logement). Depuis ces zones de stationnement, les habitations seront accessibles à pied.

Principe de composition urbaine et d'implantation

Le découpage parcellaire permettra la construction de 8 à 10 logements, la mitoyenneté est proscrite. Les maisons pourront s'implanter au milieu de la parcelle (dans ce cas elles respecteront la règle de $H/2=L$ avec un minimum de 3m) ou en limite séparative.

La composition d'ensemble devra permettre de conserver le chêne existant, d'éviter au maximum les vis-à-vis et d'assurer un ensoleillement maximum dans les jardins.

Une noue hydraulique collective occupe une bande Ouest et Sud du site.

Légende

■ Emprise du lot habitat social

■ Découpage parcellaire (Principe)

■ Ouvrage hydraulique

■ Zone de stationnement partagée

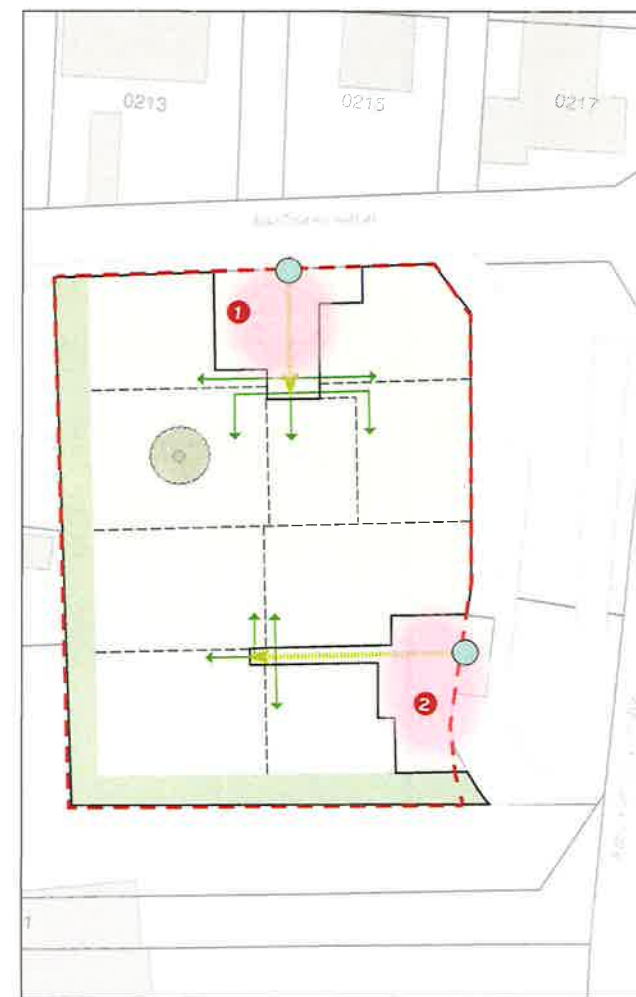
② Secteur d'accès

● Principe d'accès partagé

● Chêne remarquable à conserver

→ Desserte mode doux partagée

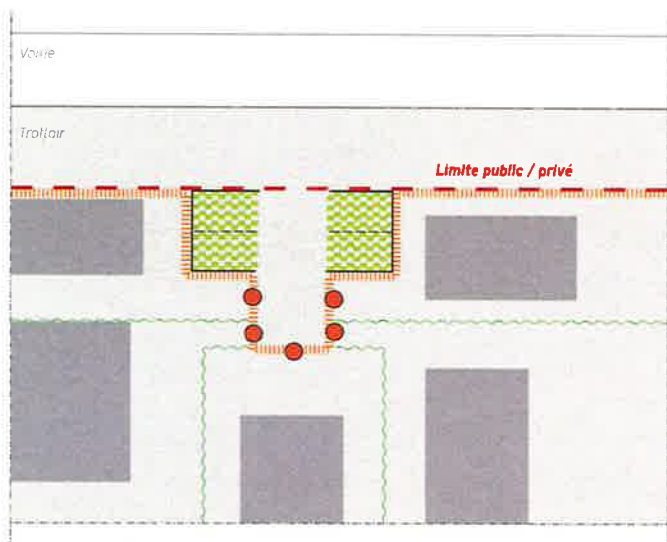
→ Accès individuel à la parcelle



Principe généraux d'accès et de découpage parcellaire

Echelle 1/ 500 :
0 m 5 10

III - PRESCRIPTIONS RELATIVES AU LOT SOCIAL



Principes généraux d'accès et de desserte

- Porillon d'accès (implantation au choix de l'acquéreur)
- Place de stationnement perméable de rétention

Hauteur du plancher RdC des constructions

Le plancher haut du RdC de chaque maison sera érigé au minimum à +0,30m au-dessus du terrain naturel (TN). Pour les parcelles situées en bordure de la voie, le plancher haut du RdC sera érigé à +0,5m au-dessus du TN.

Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions sont limitées à un niveau (RdC+combles) et 5,50m maximum. La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol existant jusqu'à la gouttière (ouvrages techniques et cheminées exclus).

Gestion des clôtures

Les clôtures (implantation et matérialité) respecteront le schéma de principe général de gestion des clôtures (ci-contre) et reprendront les matérialités exprimées pour les secteurs B et C (p22).

Aspect extérieur des constructions

Les principes architecturaux relatifs à l'aspect extérieur des constructions respecteront en tout point les prescriptions décrites pour les lots individuels des secteurs B et C (p19 à p24).

Palette végétale

Les principes relatifs à la palette végétale respecteront en tout point les prescriptions décrites pour les lots individuels (p11, p12 et p24).

Gestion des ordures ménagères

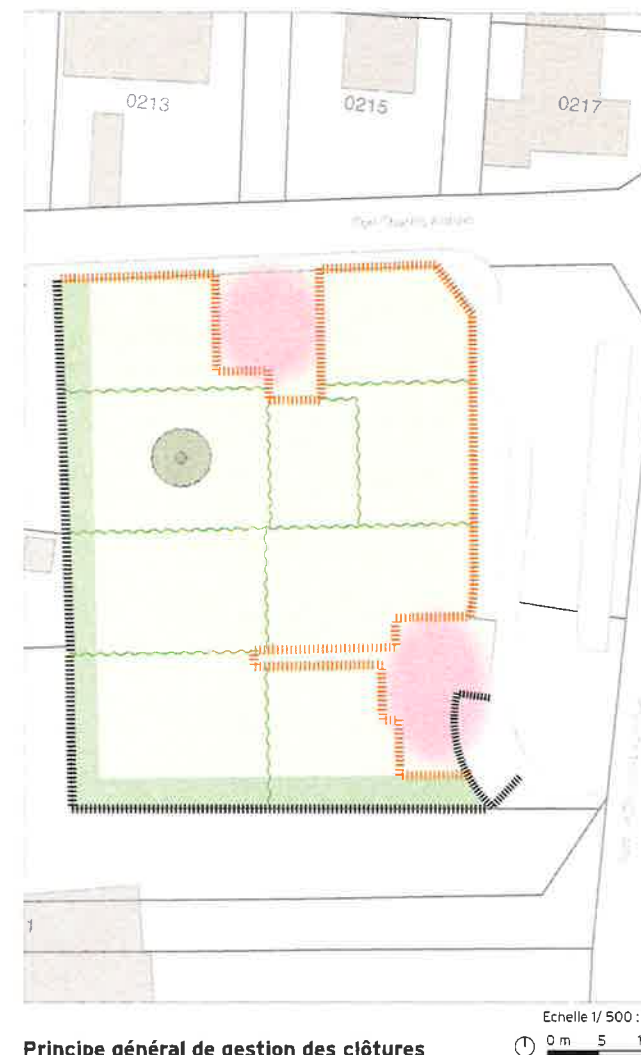
Les conteneurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public en dehors de la période de collectes.

Le dispositif de stockage des conteneurs hors période de collecte devra être organisé afin que ceux-ci soient facilement accessibles pour être sortis lors des période de collecte, tout en étant invisibles depuis le domaine public. Ce dispositif sera explicité dans le dossier de permis de construire.

Pendant les heures de collectes, les conteneurs seront exposés sur l'emprise des stationnements extérieurs et ainsi accessibles depuis l'espace public.

Légende

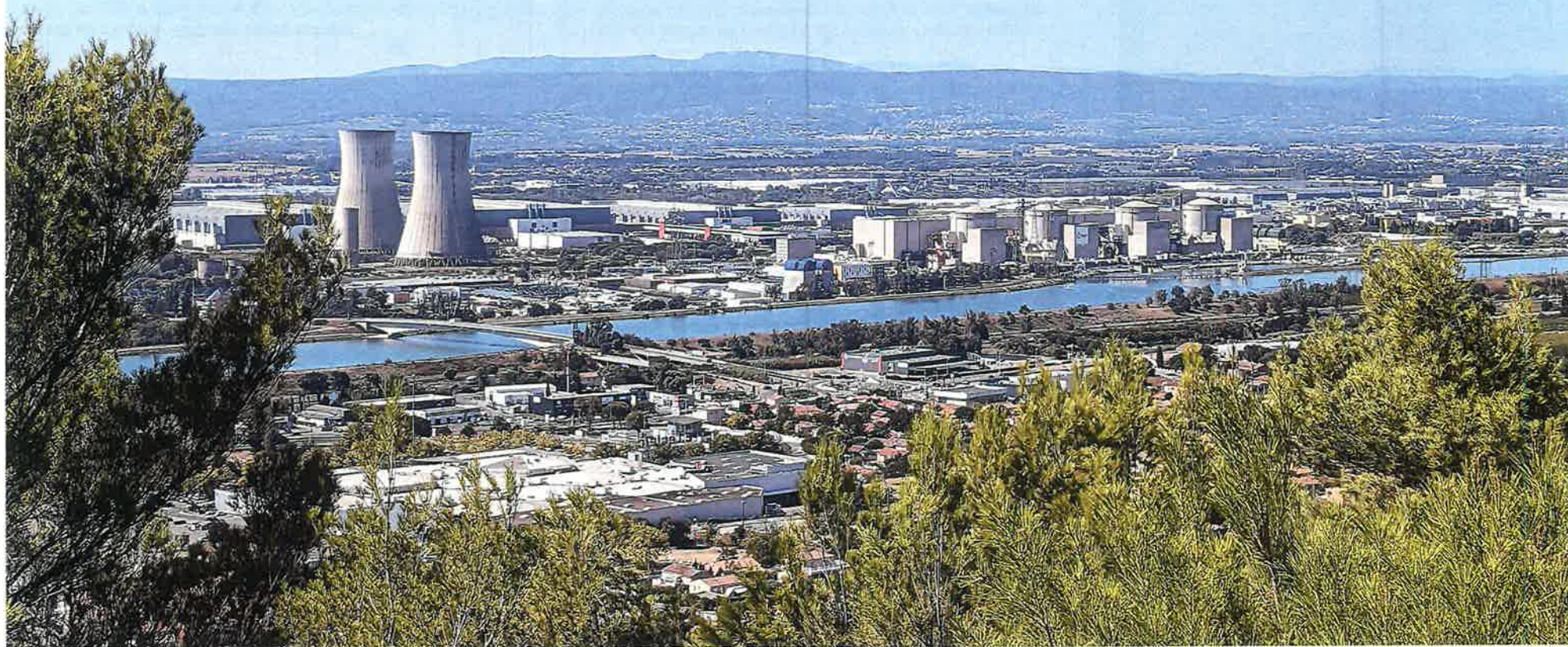
- Ouvrage hydraulique
- Mur enduit deux faces, surmonté d'un chapeau (H=1,80)
- Zone de stationnement partagée
- Clôture en panneau rigide (H=1,80m) RAL anthracite 7016 & haie vive mixte
- Chêne remarquable à conserver
- Mur existant

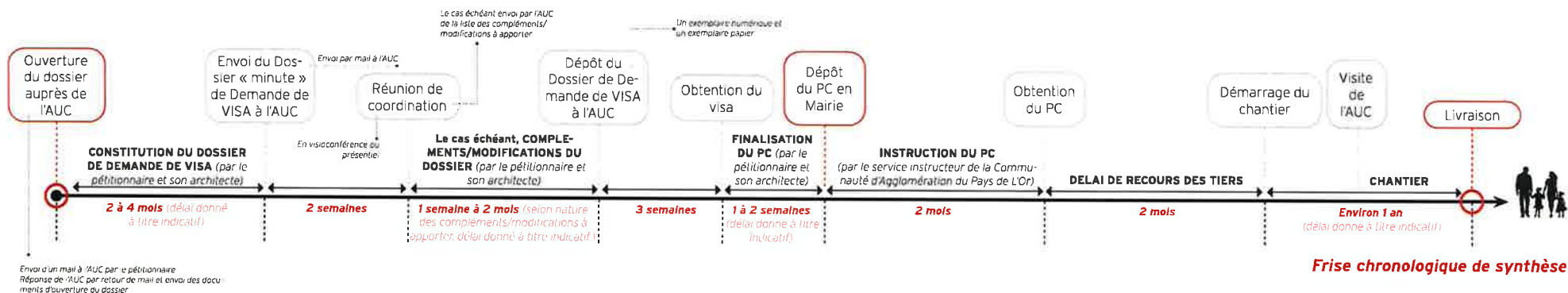


Principe général de gestion des clôtures

Echelle 1/ 500 :
0 m 5 10

PARTIE IV - SUIVI DE PROJET





1- Groupe de suivi

Chaque projet « se construit » en concertation avec le groupe de suivi composé de :

- l'architecte urbaniste coordonnateur, ISATIS,
- le paysagiste, CMO Paysage,
- le bureau d'étude VRD Hydraulique, SEIRI,
- l'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO), Urban Loco.

Le groupe de suivi est en lien étroit avec l'équipe de la SEMIB+, porteuse du projet, et représentée par Mme Prophète.

Afin d'assurer la plus grande cohérence entre les diverses exigences architecturales, urbaines, techniques, économiques et réglementaires, le groupe de suivi sera organisé et piloté par ISATIS.

Le rôle de l'architecte urbaniste coordonnateur

L'architecte urbaniste coordonnateur (AUC) a un rôle d'information, de conseil et de vérification des projets, au stade du PC. Il accompagne les architectes et les maîtres d'oeuvres en leur fournissant l'ensemble des indications concernant le projet urbain d'ensemble et ses objectifs qualitatifs.

Son rôle n'est pas celui de l'instructeur, mais il veille au bon respect des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.

Il rédige un avis remis au pétitionnaire (Visa) sur la base du dossier complet qui lui sera remis, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.

Le Visa est à obtenir obligatoirement avant le dépôt du Permis de Construire (PC).

Le Visa a pour objet de valider l'implantation, la volumétrie et les grandes lignes du projet, ainsi que l'organisation des espaces extérieurs (accès, stationnements, espaces verts privés...). Il permet également de s'assurer de la bonne interprétation des prescriptions décrites dans le présent Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Environnementales et Paysagères (CPAUEP).

2- Méthodologie

Ouverture du dossier

Le pétitionnaire signale auprès de l'AUC son intention de déposer un permis de construire par mail à l'adresse suivante :

contact@isatis-conseil.com

Dans son mail il indiquera explicitement son nom et le lot concerné par son projet de construction.

Il se verra remettre par retour de mail, les documents d'ouverture du dossier :

- la fiche de lot correspondant au lot qu'il souhaite acquérir,
- le présent CPAUEP,
- un formulaire d'informations à remplir,
- la liste des éléments à remettre dans le cadre de l'instruction de son dossier pour obtention du Visa.

Contenu du dossier de demande du VISA

Les éléments à remettre pour le dossier de demande du Visa sont :

- les pièces obligatoires demandées dans le cadre du dépôt de PC*, à savoir :
 - PCMI1 : Plan de situation
 - PCMI2 : Plan de masse
 - PCMI3 : Coupe significative avec indication du terrain naturel (TN),
 - PCMI4 : Notice décrivant le terrain et présentant le projet,
 - PCMI5 : Ensemble des Façades (faisant apparaître de manière explicite les choix colorimétriques et de matérialités retenus) et Plan de toiture,
 - PCMI6 : Croquis ou Perspective(s) permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement,
 - PCMI7 : Photographie permettant de situer le terrain dans son environnement proche,
 - PCMI8 : Photographie permettant de situer le terrain dans son environnement lointain.

* Pour la liste complètes des pièces à fournir dans le cadre du PC, se référer au CERFA N°13406*14 à télécharger à l'adresse suivante : <https://www.service-public.fr/particuliers/vos-droits/R11637>

- un plan des plantations (afin qu'il soit significatif, ce document devra comprendre l'indication des espèces et la taille de plantations, les mouvements de terre avec indication des pentes et côtes NGF indicatives, les interfaces avec les éventuels réseaux souterrains),
- un plan explicitant clairement les ouvrages hydrauliques individuels mis en place (jardin de pluie et puisard) s'il y a lieu.

- le cas échéant, les coupes complémentaires nécessaires à la compréhension du projet,
- un tableau stipulant la Surface de Plancher (SDP) du projet, la surface imperméabilisée de la parcelle et la nature de l'imperméabilisation (maison, garage, terrasse, piscine etc...) ainsi que la surface totale perméable.
- le formulaire d'informations rempli.

Organisation des échanges

Une réunion de coordination avec l'AUC est organisée, en présentiel ou en visioconférence. Lors de cette réunion le pétitionnaire, accompagné de son architecte, présentera le dossier « minute » d'obtention du VISA qu'il aura envoyé au plus tard par mail 15 jours avant la rencontre. Le dossier minute sera envoyé par l'AUC aux membres du comité de suivi pour remarques éventuelles.

L'AUC effectue en séance un retour sur le dossier et, le cas échéant, envoie par mail à l'issue de la réunion une liste des points devant faire l'objet de compléments et/ou de modifications.

Le pétitionnaire remet le dossier d'obtention du VISA (avec intégration des compléments et/ou modifications éventuels) en un exemplaire papier et un exemplaire numérique. L'AUC remet le VISA sous un délai de 3 semaines.

Le pétitionnaire dépose alors son dossier de PC en Mairie de Bollène.

Une ou plusieurs visites de l'AUC sur le chantier seront prévues pour s'assurer de la bonne réalisation du projet.

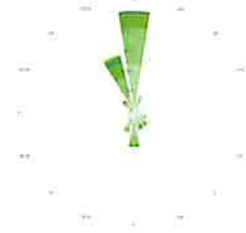
ANNEXE C : Plan de situation

INTRODUCTION

1 - Situation du quartier Lecorché

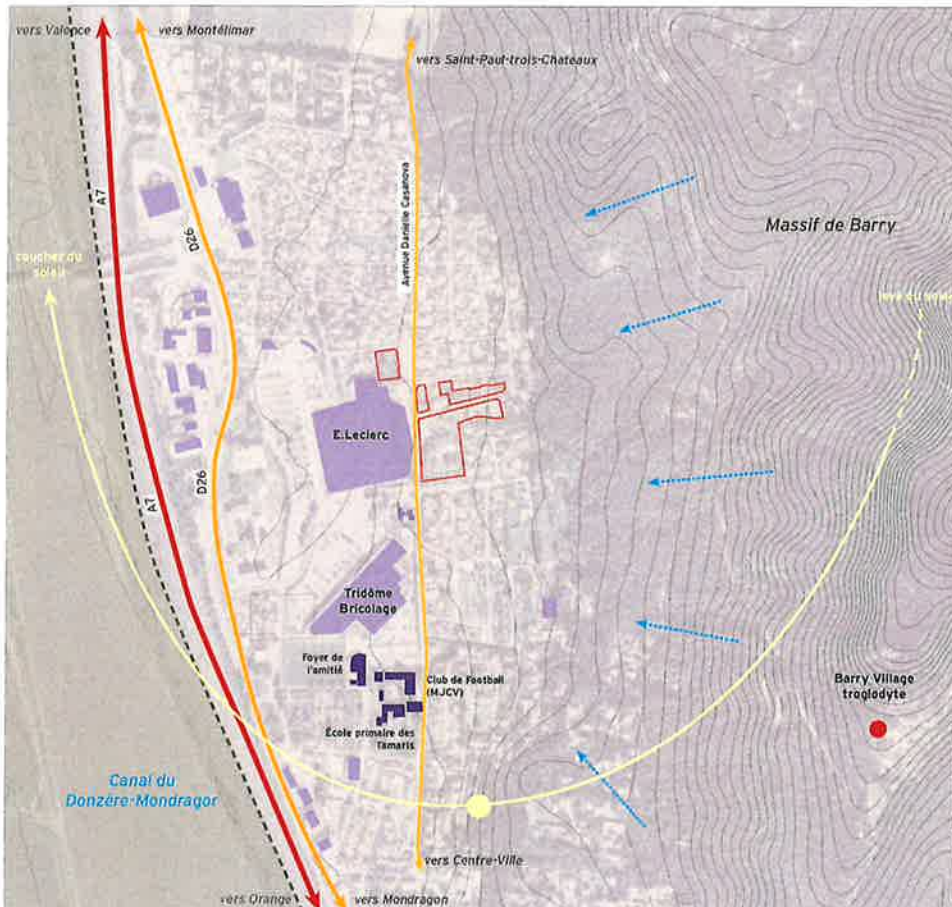
Le quartier Lecorché offre un cadre de vie attractif, situé sur les contreforts du Massif de Barry et son célèbre village troglodyte, à proximité du Canal du Donzère-Mondragon (ZNIEFF et Zone Natura 2000), et à proximité de toutes les commodités essentielles. Outre de nombreux commerces, le site est proche d'une polarité d'équipements publics de proximité rassemblant l'école primaire des Tamaris, le terrain de football et le Foyer de l'Amitié.

Le mistral, vent de secteur Nord qui traverse la vallée du Rhône, est le vent dominant. Le quartier se situe dans le bassin versant du Massif de Barry, avec un écoulement des eaux pluviales d'Est en Ouest. La gestion hydraulique du secteur fait l'objet d'une attention particulière pour les nouvelles construction, bien que le secteur ne soit pas identifié dans une zone soumise à risque du PPR.



Rose des vents issue de l'analyse de site

- Légende**
- Secteur d'Aménagement Lecorché
 - Commerce, activité et service
 - Équipement
 - ZNIEFF « Le Rhône » et Zone Natura 2000
 - Cours d'eau
 - Principe de sens d'écoulement des eaux
 - Autoroute A7
 - Départementale D26
 - Centre d'intérêt touristique



ANNEXE D : localisation des 11 premiers lots à bâtir à vendre sur le plan de l'opération d'aménagement



ANNEXE E : Grille de vente des lots

N° lot	N° dans cahier des charges	Surface en m2	Prix de vente du lot en € TTC par SEMIB+	Prix de vente constaté en € TTC*	Somme à rembourser à la SEMIB+ par l'acquéreur en cas de revente anticipée
1	B-01	332,4	63 821	79 776	15 955
2	B-02	378,6	72 682	90 852	18 170
3	B-03	327,5	62 880	78 600	15 720
4	B-04	451,6	94 836	108 384	13 548
5	B-05	303,3	58 234	72 792	14 558
6	B-06	323,5	69 876	77 640	7 764
7	B-07	358,3	77 382	85 992	8 610
8	B-08	313,4	67 694	75 216	7 522
9	B-09	310,6	67 090	74 544	7 454
10	B-10	299,4	64 670	71 856	7 186
11	B-11	340,5	73 548	81 720	8 172

* A octobre 2025, le prix de vente constaté sur le marché a été arrêté à 240 €/m2 TTC.

Le prix de vente du lot € TTC cédé par la SEMIB+ correspond à la vente d'un lot viabilisé avec :

- places de stationnement alvéolaires ;
- murs de clôture donnant sur rue réalisées.

Le coût du puisard n'est pas inclus dans ce prix et reste à la charge du preneur.

ANNEXE 2 (à signer par le candidat)

Lettre d'engagement de respect du règlement du cahier des charges de l'opération d'aménagement (ci-joint), de la charte d'attributions (ci-joint), des clauses anti spéculatives (charte d'attribution) et de la véracité des informations transmises.

Je soussigné, Madame et/ou Monsieur....., atteste(nt)
m'engage à respecter :

- le règlement du cahier des charges de l'opération d'aménagement remis dans le dossier de candidature à remplir,
- la charte d'attributions remis dans le dossier de candidature à remplir, et y compris les clauses anti-spéculatives qui y figurent.

J'atteste sur l'honneur que toutes les informations transmises dans ce document sont réelles et sincères.

A..... le 2026

Signature :

ANNEXE 3 (à joindre par le candidat)

Plan de financement et garanties bancaires
pour attester de la capacité d'achat du terrain et de construction du logement

ANNEXE 4 (à joindre par le candidat)

Avis d'imposition 2024 sur les revenus 2025