



LOTISSEMENT
« LE CLOS DES FIGUIERS »

Lotissement de 13 Lots
à VEDENE (84270)

Demande de Permis d'Aménager
PA10 – Règlement du Lotissement

Réf. : 2016-296

29 Septembre 2020

Modifié le 1 Décembre 2020

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
Préambule.....	3
Portée du règlement :.....	3
CHAPITRE I: DISPOSITIONS GENERALES.....	3
art. I.1 Assiette foncière - Champ d'application.....	3
art. I.2 Portée du règlement :.....	3
art. I.3 Morcellement :.....	4
art. I.4 Nombre et vocation des logements.....	4
CHAPITRE II : OCCUPATION DU SOL.....	4
art. II.1 Occupations du sol interdites :.....	4
art. II.2 Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions :.....	4
art. II.3 Accès et voirie :.....	4
art. II.4 Réseaux :.....	4
art. II.5 Superficie minimale des terrains :.....	5
art. II.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :.....	5
art. II.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :.....	5
art. II.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :.....	6
art. II.9 Emprise au sol :.....	6
art II.10 Hauteur des constructions :.....	6
art II.11 Aspect des constructions :.....	6
art II.12 Stationnement des véhicules :.....	8
art II.13 Espaces libres et plantations :.....	8
art II.14 Coefficient d'Occupation des Sols et imperméabilisation des sols :.....	8
ANNEXE : surfaces des lots et constructibilité :.....	9
ANNEXE : Essences végétales adaptées.....	10

Préambule

L'aménageur a prévu une mission d'architecte consultant confiée à une personne de l'art qui sera consultée par l'acquéreur afin d'obtenir un visa sur son projet de construction, des aménagements extérieurs et plantations, des clôtures, etc...avant le dépôt de la demande d'autorisation auprès des services instructeurs des demandes de permis de construire ou de déclarations préalables.

Cette mission a pour objet d'émettre un avis sur la cohérence architecturale et paysagère du projet avec l'ensemble des principes d'aménagement et du règlement du lotissement.

Préalablement au dépôt de sa demande, l'acquéreur ou son requérant doit transmettre à l'architecte consultant les différentes pièces de son dossier à savoir : PC PCMI ou DP de 1 à 6, définis par le code de l'urbanisme.

Des observations d'ordre objectives ou subjectives peuvent être émises de la part de l'architecte consultant, dans l'hypothèse de point de vue divergeant, il peut être fait recours à l'architecte conseil de la commune pour un arbitrage.

A l'issue de cette consultation, l'acquéreur joindra le visa de l'architecte consultant à sa demande d'autorisation de construire.

Portée du règlement :

Le présent règlement complète celui du Plan Local d'Urbanisme de la commune en vigueur. Il est important pour l'acquéreur de respecter l'ensemble de ces règles pour l'élaboration de son projet.

CHAPITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

art. I.1 Assiette foncière - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement « Le Clos des Figuiers » situé sur la commune de VEDENE, département du Vaucluse.

L'assiette foncière du terrain est cadastrée comme suit :

Sections : AD

Parcelle n°35 partie

Surface mesurée : 8720 m²

La superficie réelle du terrain loti résultera d'un bornage effectué par un Géomètre Expert.

art. I.2 Portée du règlement :

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désigné à l'article 1.1 ci-dessus.

Cette assiette foncière est par ailleurs délimitée au plan de morcellement du projet de lotissement.

Complétant les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune, il doit être rappelé dans tous les actes successifs, de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans le périmètre du lotissement.

art. I.3 Morcellement :

Le lotissement est composé de :

- 13 lots constructibles maximum,
- la voirie nécessaire à la desserte des lots,
- d'un bassin de rétention des eaux pluviales,
- de stationnements.

La superficie de chaque lot est indiquée en annexe au présent règlement. Leurs surfaces réelles ne seront définitives qu'après bornage.

art. I.4 Nombre et vocation des logements

Chaque lot ne pourra recevoir qu'un seul logement.

CHAPITRE II : OCCUPATION DU SOL

art. II.1 Occupations du sol interdites :

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles admises et soumises à condition de l'article II.2 ci-après.

art. II.2 Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions :

Sont admises sous conditions :

- les constructions à usage d'habitat et leurs annexes, accolées à l'habitation ou non,
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation des constructions autorisées,

art. II.3 Accès et voirie :

Chaque lot privatif comporte un accès indiqué sur le plan de composition du lotissement (PA4) et sur le plan réglementaire (PA10b). Ceux-ci seront repris sur les plans de vente et de bornage des lots.

Leur position ne peut être modifiée ; leur traitement et leur entretien devra être réalisé par les acquéreurs des lots, en béton balayé ou désactivé. Cet espace doit être utilisé pour le stationnement de deux véhicules, il doit rester libre d'accès et non clôturé à partir de la voie.

art. II.4 Réseaux :**Alimentation en eau potable**

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable du lotissement en utilisant le regard prévu à cet effet.

Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire, en utilisant le regard prévu à cet effet.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Celles-ci doivent être infiltrées sur place.

Eaux pluviales

Le lotissement comporte un bassin de rétention des eaux pluviales et un réseau de collecte pour compenser l'imperméabilisation des sols engendrée par les voiries, les espaces communs et une partie des lots. Il n'est donc pas obligatoire de compenser, lot par lot, l'imperméabilisation réalisée, dans la mesure où celle-ci respecte les dispositions de l'article II.14 et son annexe.

Néanmoins, les grands principes restent applicables : l'utilisation de techniques alternatives pour compenser l'imperméabilisation est recommandée, ne pas les concentrer en un point de rejet, éviter le ruissellement et gérer l'eau au plus près de leur point de chute.

Les aménagements réalisés sur les lots privatifs doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales in situ sans déversement vers les fonds voisins. In fine, ces eaux peuvent être dirigées vers la voirie et les ouvrages de rétention collectifs du lotissement.

Electricité- Téléphone - Télédistribution

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau du lotissement.

Les antennes et paraboles doivent être installées en recul par rapport aux façades et toitures perçues depuis les voies d'accès.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur...) est à privilégier dans tout projet.

art. II.5 Superficie minimale des terrains :

Non réglementée.

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement définie au plan de morcellement ne sera définitive qu'après bornage des lots.

Les permis de construire devront être déposés sur les plans de bornages définitifs ou plans de commercialisation fournis par le lotisseur.

art. II.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'implantation des constructions devra respecter le plan réglementaire (PA 10b, annexe du présent règlement).

art. II.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions devra respecter le plan réglementaire (PA 10b, annexe du présent règlement).

Limite périmétrique du lotissement : excepté pour le lot 13, les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres de la limite. Le lot 13 bénéficie quant à lui de la possibilité de construire : soit à 4 mètres de sa limite Nord, soit en limite, dans le respect du zonage défini sur le plan réglementaire PA10b, en position et en hauteur de construction.

Limite séparative des lots : les constructions doivent être implantées sur la limite séparative ou à au moins 4 mètres.

Bassin de piscine : il peut être implanté hors de la zone constructible définie sur le plan PA10b. En tout état de cause, il devra se situer à au moins deux mètres des limites de propriété et à au moins 4 mètres de la limite périphérique du lotissement.

art. II.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

art. II.9 Emprise au sol :

La surface d'emprise au sol est répartie par le lotisseur, comme la surface de plancher, selon le tableau joint en annexe de l'article II.14.

art II.10 Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Dans les zones constructibles mentionnées sur le plan réglementaire PA10b avec la mention « Zone de constructibilité limitée », cette limite de hauteur est ramenée à 3 mètres à l'égout du toit.

art II.11 Aspect des constructions :

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Nota important : La notice descriptive du projet (PCMI 4 – Article R.431-8 du code de l'urbanisme) associée à la demande de permis de construire ou la déclaration préalable devra contenir les informations concernant notamment la prise en compte des dispositions réglementaires ci-après

1. Volumétrie :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. L'extension des constructions existantes devra en particulier respecter les proportions et le rythme des structures de la construction existante.

Le corps principal de la construction devra être orienté sensiblement Est-Ouest ou Nord-Sud en considération de la position de la rue, des accès ou de l'espace commun, et suivant les indications portées sur le plan réglementaire (PA10b).

Les pignons de la construction en vue depuis la voie de desserte ou l'espace commun devront obligatoirement comporter une ouverture.

2. Matériaux de construction :

L'utilisation de matériaux d'aspect « précaire ou préfabriqué » est interdite. Tous les matériaux tels que béton cellulaire, parpaings, briques... prévus pour être enduits ne peuvent être laissés apparents.

3. Toitures et couvertures :

Les toitures et matériaux de couverture devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes.

La toiture sera à une, deux ou trois pentes selon les indications du plan réglementaire (PA10b), elle aura une pente comprise entre 25 et 35%. Elles se termineront sans dépassement sur les pignons.

Les toitures à quatre pentes sont interdites.

La couverture sera réalisée en tuiles rondes de type « canal » (à un ou deux éléments) de teinte paille ; les couleurs vieillies, noire etc... sont interdites. Elle comprendra obligatoirement un débord de toit de 30cm ; les débords en génoise sont interdits.

Les gouttières et leurs descentes seront en métal laqué de couleur anthracite (exemple RAL 7013)

Les couvertures métalliques et les toitures terrasses non accessibles sont interdites ; les toitures terrasse végétalisées sont admises.

Enduits :

Ils devront être de teinte claire, similaire aux teintes suivantes qui devront servir d'exemple. Références pour la marque Weber / Saint Gobin :

- Pierre claire 015
- Gris perle 091
- Terre beige 212

Leur finition sera « taloché » ou « gratté fin ».

Les encadrements des ouvertures ; lorsqu'ils sont envisagés, seront soulignés, sans relief, de teinte plus claire que celle de l'enduit.

4. Menuiseries / ferronneries :

Toutes les menuiseries ou ferronneries (fenêtre, châssis, porte, portail de clôture, porte de garage...) qui sont en prise directe ou à proximité de la voie de desserte auront obligatoirement une couleur anthracite (exemple RAL7026).

Les fermetures seront à volet roulant avec coffre intégré à la construction, de couleur anthracite (exemple RAL7026)

5. Divers :

Les dispositifs de chauffage, rafraîchissement, de ventilation, de production d'énergie, d'antennes...ainsi que leurs gaines ou conduits d'alimentation doivent faire partie intégrante de la conception et de l'architecture de la construction. En aucun cas ils ne peuvent être disposés en applique sur les façades et toitures lorsqu'ils sont en vue directe depuis la voie de desserte et l'espace commun. Ils seront posés au sol, non visibles depuis l'espace commun.

6. Clôture :

La demande de réalisation de la clôture se fera concomitamment à celle de la demande du permis de construire.

La hauteur des clôtures, portails et portillons, piliers...est fixée à 1.80m.

Elles doivent être doublées d'une haie vive d'essences méditerranéennes, y compris lorsque la clôture est réalisée par le lotisseur et qu'elle ne comporte pas de haie vive.

Des éléments de clôture réalisés en maçonnerie sont admis, pour l'intégration des coffrets, boîtes aux lettres, hygiaphone...à condition que leur linéaire n'excède pas 1.50m par lot. Leur arase supérieure doit être réalisée avec une couvertine préfabriquée, et ils seront enduits à l'identique que la construction principale sur leurs deux faces.

▪ **Clôtures sur voie :**

Elles devront être réalisées avec des grilles rigides de couleur anthracite (exemple RAL 7026) et doublées d'une haie vive d'essences méditerranéenne variées. Leur implantation devra être décalée de 1.20 mètre du fil d'eau de la bordure le long de la voie interne du lotissement, tel que cela est représenté sur le plan réglementaire. Cet espace vert privatif non clos fait parti du lot, sera planté par l'aménageur puis entretenu par l'acquéreur.

▪ **Clôtures sur limite séparative de lots :**

Elles pourront être réalisées soit avec des grilles rigides de couleur anthracite (exemple RAL 7026), soit avec des éléments de maçonnerie enduites sur toutes leurs faces de la même finition et couleur que la construction ou autres types de clôture de qualité environnementale et architecturale. Dans tous les cas, elles devront être doublées d'une haie vive d'essences méditerranéenne variées ou une végétation de qualité environnementale et architecturale.

▪ **Clôtures en périphérie du lotissement :**

Elles doivent être réalisées en harmonie avec celles existantes et dans tous les cas, devront être doublées d'une haie vive d'essences variées méditerranéennes.

▪ **Clôtures en bordure du fossé longeant l'emprise au Sud :**

Elles doivent être réalisées à plus de 2 mètres de la berge du fossé, et être constituées de grilles rigides.

art II.12 Stationnement des véhicules :

Chaque lot privatif comprend une aire de stationnement non close, pouvant recevoir deux véhicules de tourisme. L'acquéreur doit en assurer l'aménagement en béton balayé ou désactivé. Il doit en assurer l'entretien permanent et la pérennité.

En outre, chaque lot doit compter une place de stationnement en plus (garage ou aire de stationnement).

art II.13 Espaces libres et plantations :

Au moins 35 % de l'unité foncière sera traité en espace végétalisé de pleine terre et entretenu. La surface d'espace libre est répartie par le lotisseur, comme la surface de plancher, selon le tableau joint en annexe de l'article II.14.

Un arbre d'ombrage doit être planté sur chaque lot.

Les aménagements du terrain, des espaces libres et les plantations à réaliser sur chaque lot privatif doivent être représentés et décrits sur les documents PC/PCMI/DP 2 et 4 de la demande de permis de construire ou déclaration préalable. Les plantations doivent respecter les dispositions du code civil.

Les essences végétales allergisantes reconnues pour leur effet néfaste sur la santé, les haies monospécifiques sont interdites. Une solution de diversification végétale adaptée au climat méditerranéen (résistantes aux fortes chaleurs, peu consommatrices d'eau) doit être recherchée ; se reporter à l'annexe du présent règlement, « essences végétales adaptées ».

art II.14 Coefficient d'Occupation des Sols et imperméabilisation des sols :

1. Coefficient d'occupation des sols et surface de plancher :

Il n'y a pas de coefficient maximal d'occupation des sols applicable sur le projet, néanmoins, la surface de plancher est réglementée : un tableau de répartition de celle-ci est joint en annexe au présent règlement.

2. Imperméabilisation des sols

La surface imperméabilisée des lots est limitée. Elle ne devra pas dépasser la valeur indiquée dans le tableau joint en annexe. Cette surface comprendra : l'ensemble des constructions, les terrasses, les accès imperméabilisés pour véhicules et piétons, les piscines...

ANNEXE : surfaces des lots et constructibilité :

- Surface des Lots (définitive seulement après bornage des lots),
- Surface de plancher maximale autorisée,
- Surface imperméabilisée maximale autorisée
- Surface d'espace libre minimal
- Emprise au sol maximale

Lot n°	Surface	Surface de Plancher Maximale	Surface imperméabilisée maximale	Surface d'Esp. Libre	Emprise au sol maximale
1	500	180	300	160	190
2	500	180	300	160	190
3	500	180	300	160	190
4	510	180	306	160	190
5	505	180	303	160	190
6	596	180	358	216	190
7	578	180	347	226	190
8	572	180	343	219	190
9	580	180	348	225	190
10	453	180	300	150	190
11	549	180	329	160	190
12	501	180	301	160	190
13	501	180	301	160	190
Total	6845			2327	2470
Voirie	1133				
Espace Paysager / Bassin	742				

Seuils réglementaires :

	Seuil Réglementaire	Surface attribuée sur le projet
Emprise au sol	Max. 2616 (30%)	2470 m²
Surface d'espace libre	Min. 3052 (35%)	2317 m ² sur les lots 742 m ² collectifs Soit 3059 m²

ANNEXE : Essences végétales adaptées

1. Arbres tutelaires pour ombrager et mettre en scène l'espace du lot privatif

Micocoulier de provence :

Celtis australis : h. 15/20 m et Ø 6/8 m • arbre traditionnellement planté dans les villes provençales • feuillage fin et mat • tous sols sauf trop argileux • bonne résistance à la sécheresse • enracinement profond • croissance moyenne • à planter sur places et grandes avenues.



Platane :

Platanus X acerifolia «*Vallis Clausa*» : h. 30/40 m et Ø 15/20 m • ombrage et port majestueux • préfère sols avec humidité en profondeur • croissance rapide • racines puissantes • utiliser exclusivement variété résistante au chancre coloré • à planter sur larges places et avenues.

(attention : fortement allergisant)



Tilleul :

Tilia tomentosa : h. 15/20 m et Ø 10/12 m • sols profonds • bonne résistance à la sécheresse • croissance rapide une fois installé • à planter sur grande places, avenues ou parcs • autre essence ***Tilia cordata*** : floraison parfumée



Chêne vert :

Quercus ilex : h. 6/8 m et Ø 4/5 m • arbuste de la forêt sèche méditerranéenne • feuillage persistant dense • supporte une taille architecturée • sols caillouteux • excellente résistance à la sécheresse • croissance lente • à planter sur places et voies secondaires.



Murier blanc :

Morus alba : h. 7/8 m et Ø 5/6 m • large feuillage caduc apprécié pour son ombrage • tous sols • bonne résistance à la sécheresse • croissance lente • présence de fruits • à planter en bord de routes et dans les jardins publics.



Erable de Montpellier :

Acer monspessulanum : h. 7/8 m et Ø 3/4 m • arbre à petites feuilles caduques, dorées en automne • sols calcaires et secs • excellente résistance à la sécheresse • croissance lente • peut se planter sur espace restreint.



Arbre de judée :

Cercis silicestrum : h. 6/8 m et Ø 3/4 m • petit arbre caduc • floraison rose remarquable, avant les feuilles • tous sols mêmes calcaires • excellente résistance à la sécheresse • croissance moyenne • racines profondes • peut se planter sur espace restreint



Laurier noble :

Laurus nobilis : h. 10/15 m et Ø 4/6 m • petit arbre à feuillage persistant, dense et odorant • rejetant du pied • bonne résistance à la sécheresse • croissance moyenne • peut être traité en grand arbuste, haie ou petit arbre.



Albizzia :



2. Arbustes à planter le long des voies et des clôtures

Arbousier :



Amélanchier :



Arbre à perruque



buplèvre



Buis :



Ciste :



Coronille :



Dorycnium :



Filaire :



Gattilier :



Grenadier :



Laurier tin :



Luzerne
arborescente :



Myrte :



Nerprun alaterne :



Pistachier lentisque :



Romarin :



Pistachier thérébinthe :

