



LOTISSEMENT « LES JARDINS DE MARIUS »

Lotissement de 23 Lots

A SORGUES (84)

Demande de Permis d'Aménager
PA10 – Règlement (complément aux règles d'urbanisme en vigueur)



10 Juin 2021

Modifié le 13 Aout 2021

Dossier réf : 2020-020

SOMMAIRE

I.	Préambule	3
	Portée du règlement :	3
II.	Dispositions générales	3
1)	Objet et opposabilité du règlement :	3
2)	Désignation de la propriété lotie	3
3)	Parti de division adopté	3
4)	Servitudes et règles de construction	4
5)	Adhésion aux présentes	4
III.	REGLES d'URBANISME	4
1)	Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits	4
2)	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières	4
3)	Accès et voirie	4
4)	Desserte par les réseaux	5
5)	Superficie minimale des terrains constructibles	5
6)	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et espaces communs 5	
7)	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5
8)	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique	6
9)	Emprise au sol	6
10)	Hauteur des constructions	6
11)	Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	6
12)	Stationnement des véhicules	8
13)	Espaces libres et plantations	8
IV.	ANNEXE : superficie des lots et constructibilité :	9

I. 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, les clôtures et les aménagements extérieurs, plantations avant le dépôt de la demande d'autorisation auprès des services de l'urbanisme.

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 des règles d'urbanisme 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 (plus particulièrement):

PC-ou PCMI 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.

II. Dispositions générales

1) Objet et opposabilité du règlement :

Ce règlement, devant être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot par voie de reproduction intégrale, comprend :

- Outre les règles d'urbanisme relatives à la zone UEa du P.L.U. de la commune de Sorgues, où est située l'opération.

- Des prescriptions et dispositions particulières et obligatoires auxquelles il ne peut être dérogé.

2) Désignation de la propriété lotie

L'assiette foncière est cadastrée au plan de la commune de Sorgues (84700) et concerne les parcelles cadastrées section BY n°506 et BX n°2 ; 3p, et 4p.

3) Parti de division adopté

Afin d'obtenir une homogénéité urbaine, l'opération est prévue d'être réalisée en une tranche, elle est composée d'un maximum de 23 lots constructibles comme définis sur le plan de composition d'ensemble du projet (PA4).

La surface indicative de chaque lot est reportée sur le plan de composition du projet et en annexe de ce règlement.

Les espaces du lotissement indiqués au plan de masse se décomposent de la manière suivante :

- Espaces communs :
 - Voirie, trottoirs : 2498 m² env.
 - Espaces verts: 2077 m² env.
- Terrains privés : 9215 m² environ.

L'assiette de l'opération représente une contenance cadastrale totale de 1ha37a90ca.

4) Servitudes et règles de construction

Servitude d'ouvrages publics :

Tous les propriétaires supporteront une servitude pour l'installation de tous poteaux, candélabres (éclairage public) et boîtes de branchement ou coffrets (même en vue de l'alimentation de lots voisins) sur leur limite côté voie ou emprise publique.

Tous les lots situés le long de la rue Marius Chastel supporteront une servitude de recul de leur clôture le long de cette voie, de 1.20m depuis leur limite, à l'intérieur de leur lot. Cet espace devra être planté d'une haie vive, qui sera entretenue par l'acquéreur du lots la confrontant.

5) Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'adhésion aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

III. REGLES d'URBANISME

1) Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UC2
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

2) Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Non règlementé

3) Accès et voirie

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public devront s'effectuer comme représenté sur le plan de composition d'ensemble (PA4).

4) Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par l'intermédiaire du regard de branchement prévu à cet effet, situé au droit de l'accès au lot.

2. Assainissement

Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au regard de branchement prévus à cet effet, situé au droit de l'accès au lot. Les branchements doivent être réalisés en réseau enterré.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales du lot doivent être collectées in-situ, sans déversement sur les fonds voisins, elles doivent être raccordées au regard prévu à cet effet, situé au droit de l'accès au lot.

L'évacuation des eaux pluviales et des eaux des piscines, dans le réseau des eaux usées, est interdite.

Pour les besoins de l'opération un bassin à ciel ouvert fait office de dispositif de rétention / infiltration commun. Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée de l'ensemble de l'unité foncière doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers ce dispositif de rétention / infiltration.

Chaque lot (de 1 à 22) est aménagé et équipé pour recevoir un logement, dans l'hypothèse d'une augmentation de ce nombre, les regards de branchement aux réseaux du lotissement doivent tenir compte de leur capacité résiduelle et faire l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente, ils seront à la charge exclusive du demandeur.

5) Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

6) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et espaces communs

Les constructions doivent être implantées dans la zone constructible représentée sur le plan de composition du lotissement : PA4.

7) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées dans la zone constructible représentée sur le plan de composition du lotissement : PA4.

En limite séparative entre lots ; les constructions non construites en limite, devront être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, soit supérieure à 3 mètres.

Le bassin d'une piscine peut être implanté en dehors de la zone constructible représentée sur le plan de composition du lotissement : PA4 mais en tout état de cause à au moins 2m d'une limite séparative de lot ou d'un espace commun du lotissement.

8) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non règlementé

9) Emprise au sol

L'emprise maximale des constructions est définie en annexe de ce document, lot par lot. Sur l'ensemble du lotissement, l'emprise au sol ne dépassera pas 40%.

10) Hauteur des constructions

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit et du faîtage.

Règle générale :

La hauteur maximum ne peut excéder 7m à l'égout et 9m au faîtage.

11) Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées.

1. 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. Le béton banché ou préfabriqué peut rester sans enduit, sous condition de sa bonne qualité de finition.

2. Toitures et couvertures :

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

La toiture ; on privilégiera celles à une, deux ou trois pentes, elle aura une pente comprise entre 25 et 35%. Elles se termineront sans dépassement sur les pignons.

Les toitures à quatre pentes ne sont pas admises lorsque la construction jouxte la limite séparative et de ce fait conduite au recours d'un cheneau encastré.

La couverture sera réalisée en tuiles rondes de type « canal » (à un ou deux éléments) de teinte paille ou vieillie (les tuiles de couleur noire ne sont pas admises). Elle comprendra une génoise à un ou deux rangs de teinte similaire.

Les toitures terrasses sont admises sous condition d'être en harmonie avec la construction principale ou d'une qualité architecturale certaine.

3. Enduits :

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

- Blanc cassé 001

- Ton pierre 016
- Pierre claire 015
- Pierre grise 279
- Beige clair 207

Leur finition sera « talochée » ou « grattée fin ».

Lorsqu'ils sont prévus ; les encadrements des ouvertures seront soulignés, sans relief, de teinte plus claire que celle de l'enduit.

4. 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 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 l'espace commun.

5. Clôture :

La demande de réalisation de la clôture se fera concomitamment à celle de la demande du permis de construire (sous la forme éventuellement d'une déclaration préalable).

La représentation de la clôture doit englober l'aménagement de l'aire de stationnement privative, avec les portillon et portail envisagés.

La hauteur des clôtures, portail et portillon, piliers...est fixée à 1.80m. Les clôtures en métal (grillage soudé ou grille) doivent être de couleur anthracite (Exemple RAL 7016).

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 couverture préfabriquée, et ils seront enduits à l'identique que la construction principale sur leurs deux faces.

- **Clôtures avec une voie privée ou un espace commun**
Elles devront être réalisées avec des grilles rigides et doublées d'une haie vive. Les dispositifs occultants, quelle qu'en soit la nature, sont interdit
- **Clôtures entre lots**
Elles devront être réalisées avec des grilles rigides et doublées d'une haie vive.
Des clôtures réalisées en maçonnerie (hauteur 0,60m ou 1,20m) sont admises à condition que leur arase supérieure soit réalisée avec une couverture préfabriquée et qu'elle soit enduite à l'identique de la construction principale sur leurs deux faces.
- **Clôture existante en limite de la voie ferrée :**
Elle devra être doublée d'une haie vive d'essences variées locale
- **Clôture le long de la rue Marius Chastel :**
Elles seront réalisées par l'aménageur.
Dans tous les cas, elles devront être positionnées 1.20m en retrait de la limite du lot, à l'intérieur de celui-ci , afin de créer « **un espace vert privatif non clos** » **en façade sur rue**. Cet espace sera planté d'une haie par l'aménageur, et celle-ci devra être maintenue par l'acquéreur du lot par tout temps et sans limitation de durée.

12) Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Une aire de stationnement privative est prévue au droit de l'entrée de chaque lot, de dimensions 5m/5m au moins, permettant le stationnement de 2 véhicules et correspondant à une surface de plancher à construire de 100m². Son aménagement final doit être réalisé par l'acquéreur du lot, aux conditions fixées à l'article 13 ci-après.

En outre, lorsque la surface de plancher de la construction est supérieure à 100m², l'acquéreur doit réaliser, sur le lot (garage ou aire de stationnement), du stationnement supplémentaire à raison de 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire.

Chaque lot est aménagé et équipé pour recevoir un logement, dans l'hypothèse d'une augmentation de ce nombre, le stationnement des véhicules doit être prévu avec les mêmes dispositions que le premier. L'aire de stationnement privative doit être directement accessible depuis la voie du lotissement.

13) Espaces libres et plantations

Les dispositions prévues doivent être représentées et décrites sur les documents de la demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

Les espaces libres doivent être traités et aménagés, sans être imperméabilisés.

Les arbres existants à conserver ou à enlever ainsi que ceux à planter doivent être indiqués.

Chaque lot doit comporter au moins 2 arbres dont un d'ombrage (existant ou à planter).

Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive ou plantes grimpantes d'essences méditerranéennes variées.

L'aire de stationnement privative disposée au droit de chaque lot doit être aménagée avec un dallage en béton armé, de finition « lavé » ou « balayé » ou en dalles béton ajourées ; elle peut faire l'objet d'un aménagement qui contribue à réaliser un abri ou de l'ombrage pour les véhicules sous condition d'être en harmonie avec la construction et son environnement et de qualité paysagère et architecturale certaine.

IV. ANNEXE : superficie des lots et constructibilité :

Tableau récapitulatif des surfaces autorisées et attribuées pour contrôle réglementaire.

Surfaces attribuées

N°	Superficie du Lot	Emprise au sol maximum autorisée des constructions	Superficie minimale végétalisée
1	360	170	135
2	347	170	130
3	347	170	130
4	407	170	152
5	325	170	121
6	305	170	114
7	300	170	112
8	320	170	120
9	441	170	165
10	373	170	139
11	313	170	117
12	430	170	161
13	379	170	142
14	389	170	145
15	473	170	177
16	367	170	137
17	345	170	129
18	477	170	178
19	351	170	131
20	351	170	131
21	403	170	151
22	352	170	132
23	1060	600	396
Total	9215	4340	3445
	Surface végétalisée commune		2077
	TOTAL		1426

Surfaces réglementaires à attribuer

Parcelles	Superficie	Emprise au sol maximum autorisée des constructions (40%)	Superficie minimale végétalisée (40%)
BY 506, BX 2, BX 3p, BX 4p	13790	5516	5516

Répartition des surfaces

Lots	9215
Voies et trottoirs	2498
Espaces verts, Bassin	2077
TOTAL	13790