



LOTISSEMENT

LOTISSEMENT " LES JARDINS DE FLEURY "

Lotissement de 40 Lots

A SORGUES (84)

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



16 mai 2023

Dossier réf : 2021-031

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	5
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	6
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	7
12)	Stationnement des véhicules	9
13)	Espaces libres et plantations	9
IV.	ANNEXE : superficie des lots et constructibilité :	10

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, les portails et l'ensemble des 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 située sur la commune de Sorgues, et recouvre des parcelles sur deux sections cadastrales :

Section CS parcelles 225, 353 à 356, 358, 360, 361, 363 à 369, 371 à 385

Et Section CN parcelles 286 à 296 et 301 à 314, 316

La contenance cadastrale du projet est de 2ha 27a 29ca,

La surface réelle, issue du mesurage et du bornage périmétrique de l'emprise, est de 22 629 m².

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 40 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 : 4144 m² env.
 - Espaces verts : 2763 m² env.
- **Terrains privés : 15725 m² environ.**

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.

Les lots n°1 à 12, 14, 23 à 33, et 38 à 40 situés le long des voies internes de l'opération supporteront une **servitude de recul de leur clôture le long de cette voie**, de 1.30m 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 lot pour en assurer sa pérennité.

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 réglementé

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), par l'intermédiaire de l'aire de stationnement privative.

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 des bassins à ciel ouvert font 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.

Les lots 1 à 31, et 36 à 40 sont aménagés et équipés pour recevoir un seul logement chacun.

Les lots 32 à 35 sont quant à eux aménagés et équipés pour recevoir 15 logements maximum sur l'ensemble des 3 lots.

Dans l'hypothèse d'une augmentation de ces nombres, une autorisation des autorités compétentes sera nécessaire.

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 réglementaire du lotissement : PA10b.

7) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées dans la zone constructible représentée sur le plan réglementaire du lotissement : PA10b.

Règles particulières :

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

Au surplus, en limite périmétrique du lotissement ; les constructions non construites en limite devront être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à 4 mètres.

Le bassin d'une piscine peut être implanté en dehors de la zone constructible représentée sur le plan réglementaire du lotissement PA10b, mais en tout état de cause à au moins 2m des limites séparatives du lot.

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance minimale de 2m.

9) Emprise au sol

L'emprise maximale autorisée 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.

Le plan réglementaire PA 10b définit des zones particulières d'implantation des constructions, ainsi que des limites de hauteur à respecter.

Règle générale :

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

Règle particulière pour les constructions « en limite » autorisées :

- Sur la limite périphérique du lotissement, la hauteur ne pourra excéder 3.50m au faîtage
- Sur les lots 1 à 4, et 36 à 40, la hauteur ne pourra excéder 7m à l'égout du toit et 9m au faîtage
- Sur les autres lots, la hauteur ne pourra excéder 4.50m au faîtage

Règle particulière pour les constructions sur les lots 7 à 10 :

- Les constructions construites sur ces lots seront obligatoirement de plain-pied, et auront une hauteur à l'égout du toit inférieure à 4.50m et inférieure à 6.0m au faîtage.

Les plancher des parties habitables devront se situer à au moins 60 cm du terrain naturel. Les garages ne sont pas tenus de respecter cette règle, mais ne pourront être

transformés en partie habitable s'ils ne respectent pas cette règle de calage altimétrique des planchers.

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 de préférence 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, rafraichissement, 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.

Les principaux équipements sensibles à l'eau (tableau électrique, programmateur, module de commande, centrale de ventilation, climatisation...) devront être implantés au minimum 20cm au-dessus du terrain naturel. Le tableau de distribution électrique devra être conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans les parties non habitables situées à moins de 60cm du terrain naturel tout en maintenant l'alimentation électrique du reste de l'habitation.

5. Clôtures réalisées par les acquéreurs des lots :

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. Ces éléments seront représentés et décrits dans les dossiers de demande de permis de construire (PCMI4 et 4, ou DP6).

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 du lotissement

Elles devront être réalisées avec des grilles rigides et doublées d'une haie vive. Les dispositifs occultants, quelle qu'en soit la nature, sont interdits. Pour les lots 1 à 14, 23 à 33, et 38 à 40, elles devront être positionnées 1.30m 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 et entretenue par l'acquéreur du lot afin d'en assurer la pérennité.

▪ 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 surmonté d'un grillage rigide ou mur de 1,80m) sont admises à condition que leur arase supérieure soit réalisée avec une couverture préfabriquée, qu'elles soient enduites à l'identique de la construction principale sur leurs deux faces et qu'elles comportent des barbacanes (DN 100 tous les 2m) pour assurer une transparence hydraulique.

▪ Clôtures le long du chemin des Daulands :

Elles devront être réalisées avec des grilles rigides et doublées d'une haie vive.
Des clôtures réalisées en maçonnerie (hauteur 0,60m par rapport au terrain naturel, surmonté d'un grillage rigide) sont admises à condition que leur arase supérieure soit réalisée avec une couverture préfabriquée, qu'elles soient enduites à l'identique de la construction principale sur leurs deux faces et qu'elles comportent des barbacanes (DN 100 tous les 2m) pour assurer une transparence hydraulique.

Les lots 16 et 17, seront grevés d'une servitude mutuelle sur une partie de leur accès (aire de manœuvre) de façon à en faciliter l'accès.

6. Terrasses :

Les terrasses devront avoir une transparence hydraulique complète. (Dispositif sur pilotis obligatoire)

7. Ouvertures des lots 7 à 11 :

Sur ces lots, aucune ouverture ne pourra être réalisée sur la façade Ouest des bâtiments à construire, au-dessus de 3m depuis le niveau du sol.

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. Son aménagement final doit être réalisé par l'acquéreur du lot, aux conditions fixées à l'article 13 ci-après, et permettre le stationnement de 2 véhicules.

Globalement, cette aire mesure à minima 5m/5m. Pour les lots 7, 13, 16, 17 et 28, la largeur de cet espace pourra être de 4m, le stationnement non clos s'organisant en « places commandées ».

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

L'aire de stationnement privative doit être directement accessible depuis la voie du lotissement et non close sur rue.

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 », « désactivé » 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.

Cet aménagement doit être mentionné sur les documents PCMI4 et 6 de la demande de permis de construire.

IV. ANNEXE : superficie des lots et constructibilité :

Tableau récapitulatif des surfaces autorisées et attribuées pour contrôle réglementaire.

Lot n°	Surface	S Plancher	Emprise au sol Max	Surface en pleine terre minimale à conserver
1	222	150	115	78
2	161	150	100	34
3	160	150	100	33
4	220	150	100	91
5	318	180	200	89
6	380	180	200	148
7	403	200	205	165
8	398	200	205	160
9	400	200	200	166
10	400	200	200	166
11	400	200	200	166
12	461	200	210	216
13	522	200	210	274
14	448	200	210	203
15	403	200	200	170
16	444	200	210	200
17	489	200	210	242
18	405	200	200	172
19	400	200	200	166
20	400	200	200	166
21	400	200	200	166
22	490	200	210	243
23	407	200	200	174
24	408	200	200	174
25	408	200	200	175
26	412	200	200	178
27	406	200	200	173
28	413	200	200	179
29	403	200	200	170
30	402	200	200	169
31	407	200	200	174
32	566	800	322	209
33	641	800	357	247
34	561	700	307	219
35	537	800	357	148
36	331	175	146	153
37	342	175	170	140
38	336	175	134	170
39	156	150	100	30
40	265	175	115	119
Total	15725	9910	7893	6515

Répartition des surfaces

Lots	15725
Voies et trottoirs	4144
Espaces verts, Bassin	2760
TOTAL	22629

Surfaces réglementaires

Emprise Max autorisée	9052
Espace Vert Min	9052

7893	Emprise Max affectée
9275	Espace Vert Réalisé (Commun et Privé)
25	Places de stationnement communes