



LOTISSEMENT « LE JARDIN DU COUVENT »

Lotissement de 9 Lots
A SORGUES (84)

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



8 novembre 2024

Dossier réf : 2024-283

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	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 :	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 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. Cette mission ne se substitue pas celle du service instructeur de la demande de permis de construire ou de la déclaration de travaux qui notamment analyse les documents et vérifie le respect des règles d'urbanisme.

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 ou de déclaration de travaux.

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. Le lotissement se situe en la zone UEa.

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 des 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 BZ n°63, 64 et une partie de la parcelle n°65.

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 9 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 : 536 m² env.

Espaces libres plantés (espaces verts de voirie et bassin): 420 m² env.

Terrains privés :

3631 m² dont 1440 m² d'espaces libres plantés

(détail en annexe)

L'assiette de l'opération représente une contenance cadastrale totale de 45a87ca et une surface mesurée de 4719 m², qui sera confirmée lors du bornage).

4) Servitudes et règles de construction

Servitude d'ouvrages publics :

Tous les propriétaires supporteront une servitude pour l'installation de tous candélabres (éclairage public), boîtes de branchement et coffrets (même en vue de l'alimentation de lots voisins).

Les lots 1 à 4, 6, 8 et 9 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 d'essences variées, qui sera maintenue et entretenue par l'acquéreur du lot 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

Chaque lot dispose d'un accès représenté par une aire de stationnement privative non close pouvant recevoir deux véhicules, indiquée sur le plan de composition d'ensemble PA4. Cette aire doit être aménagée et entretenue par l'acquéreur de lot suivant les dispositions de l'article 13 du présent règlement. En aucun cas il ne sera admis d'autre accès.

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 provenant de toutes les surfaces imperméabilisées de l'ensemble du lot doivent être collectées in-situ, sans déversement sur les fonds voisins. Elles doivent être dirigées et 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 information : Pour les besoins de l'opération un bassin à ciel ouvert fait office de dispositif de rétention / infiltration commun.

Chaque lot 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

Toutes les constructions doivent être implantées dans la zone constructible représentée sur le plan réglementaire du lotissement : PA10b, qui forme une annexe au présent règlement.

Nota : A l'intérieur du lotissement, le débord traditionnel du toit n'est pas pris en compte pour l'application de la règle

7) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles édictées dans le PLU de la commune s'appliquent au périmètre du lotissement.

Les constructions doivent être implantées dans la zone constructible représentée sur le plan réglementaire du lotissement : PA10b, qui forme une annexe au présent règlement.

En limite séparative entre lots : dans la zone constructible, les constructions peuvent être construites en limite séparative ou de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au minimum égale à 3 mètres.

Nota : A l'intérieur du lotissement, le débord traditionnel du toit n'est pas pris en compte pour l'application de la règle

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 2 mètres d'une limite séparative de lot ou d'un espace commun du lotissement. En bordure du canal, la distance est portée à 4 mètres de la berge.

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, sur un même lot, doivent être implantés à une distance de 2 mètres minimum.

9) Emprise au sol

L'emprise maximale de la construction est définie pour chaque lot, en annexe du présent règlement. Elle comprend la construction, les terrasses couvertes, la piscine, les terrasses non couvertes dont le niveau du plancher est supérieur à 0m60 par rapport au niveau du TN.

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 et de l'acrotère pour les toits terrasse.

Les planchers habitables devront être calés à 0.40 mètre du terrain naturel avant travaux.

Règle générale :

La hauteur maximum ne peut excéder 7m à l'égout et 9m au faîtage, et 7m de l'acrotère pour les toits terrasse

11) Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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. Façades :

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Les enduits des façades doivent respecter la palette des couleurs déposée en mairie. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

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

- 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.

Climatiseurs et leurs alimentations : afin de limiter leur impact visuel ils doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques ou privées (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade)

2. Toitures et couvertures :

Les toitures et matériaux de couverture devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes. Les toitures à une, deux ou trois pentes seront privilégiées, elles auront une pente comprise entre 25 et 35% et se termineront sans dépassement sur les pignons.

Le recours à un cheneau encastré pour la récupération des eaux pluviales est interdit.

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 ou grise 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 non accessibles (excepté pour entretien) et d'être en harmonie avec la construction principale ou d'une qualité architecturale certaine.

3. Traitement des clôtures :

Dispositions générales

La hauteur des clôtures est limitée à 1m80, et doivent dans tous les cas être doublées d'une haie vive ou plantes grimpantes d'essences méditerranéenne variées.

Les clôtures, grilles, portails, portes etc... doivent être de couleur gris Anthracite (Référence RAL 7016). Les portes et les portails seront en harmonie avec les autres éléments de la clôture et de la construction.

Les maçonneries doivent recevoir un enduit sur toutes leurs faces de couleur en harmonie avec la construction principale, de finition grain fin, gratté ou taloché. Leur arase supérieure doit être réalisée avec une couvertine.

L'aire de stationnement prévue au droit de l'entrée du lot, prévue pour le stationnement de 2 véhicules ne peut pas être close, elle doit rester libre d'accès notamment par rapport aux réseaux ou services publics.

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

clôture doit englober l'aménagement de l'aire de stationnement privative, avec les portillons ou portails envisagés.

Dispositions particulières

- Clôture en bordure de l'avenue du Général De Gaulle et de la voie privée (plle BZ 62) :

Si la clôture existante est supprimée, elle devra être reconstruite

- a) par la mise en place de grilles rigides de RAL 7016
- b) ou par la mise en place d'un mur, réalisé suivant les dispositions générales

- Clôture en bordure de la voie du lotissement :

Elle sera réalisée par l'aménageur et positionnée à 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 vive par l'aménageur, elle devra être maintenue et entretenue par l'acquéreur du lot sans limitation de durée.

En cas de réparation ou reprise de cette clôture, les mêmes conditions devront être respectées.

- Clôture en bordure du canal :

Se reporter aux dispositions générales ci-avant

- Clôture entre lots :

Elle devra être constituée au choix par :

- a) des grilles rigides de RAL 7016
- b) un muret 0,60 et couverture, complété par des grilles rigides (max 1.20m de haut)
- c) un muret de 1m80 de haut maximum et couverture

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.

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

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, sur le lot, avec les mêmes dispositions que pour le premier.

13) Espaces libres et plantations

La superficie minimum végétalisée en pleine terre à prévoir sur chaque lot est fixée dans l'annexe du présent règlement ; ces espaces aménagés doivent présenter des caractéristiques de perméabilité.

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 méditerranéenne variées.

L'aire de stationnement privative non close 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.

Les arbres existants à conserver à supprimer et ceux à planter ainsi que les éléments visés ci-avant doivent être indiqués et décrits sur les documents de la demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

IV. ANNEXE : superficie des lots et constructibilité :

Tableau récapitulatif des surfaces autorisées et attribuées pour contrôle réglementaire.

Répartition des surfaces minimales et maximales

N°	Superficie du Lot	Emprise au sol maximum autorisée des constructions	Superficie minimale libre végétalisée
1	406	120	150
2	400	120	150
3	400	120	150
4	401	120	150
5	464	120	214
6	505	120	257
7	560	120	266
8	381	120	150
9	400	120	150
Total	3917	1080 (1)	1637 (2a)
		Surface végétalisée commune (espaces verts communs)	266 (2b)
		TOTAL	1903 (2)

(1) Emprise maximum des constructions 1080 m² soit 23%

(2a) Superficie minimale libre végétalisée sur les lots 1637 m²

(2b) Superficie libre végétalisée commune 266 m²

Total 1903 m² soit 40%

Répartition des surfaces

Lots	3917 m ²
Voies et trottoirs	536 m ²
Espaces verts, Bassin	266 m ²
TOTAL	4719 m²