

OPERATION

**VAUCLUSE (84) - AVIGNON**  
**LOTISSEMENT LE POTAGER DE JOSEPH – 9 LOTS**  
**PARCELLE CADASTRALE AW n°480 partie**

MAITRISE D'OUVRAGE

**G3S PROVENCE**

Représentée par M. Alexandre SIAU  
131 Rue Du Docteur Paul Jordana  
30 670 AIGUES-VIVES

MAITRISE D'ŒUVRE

**ARCHITECTE - BUSSIARCHI**

15 rue Berthelot – Anthémis Bâtiment D – 13 160 CHATEAURENARD  
06 10 70 73 72– [contact@bussiarchi.com](mailto:contact@bussiarchi.com)

**BUSSIARCHI**

**BE VRD - AZUR GEO – GROUPE 3.14**

Les Naïades 4, 10 avenue de la Poulasse - 84 000 AVIGNON  
04 90 14 98 32 - [contact-azurgeo@groupe314.fr](mailto:contact-azurgeo@groupe314.fr)

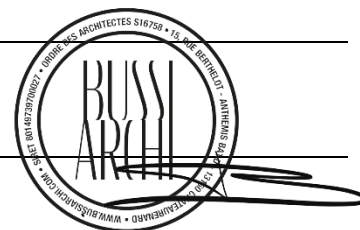


EMETTEUR DU DOCUMENT

EQUIPE DE MAITRISE D'ŒUVRE

PHASE

DECLARATION DE PERMIS D'AMENAGER



INTITULE

**PA10- REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

REF. PIECE

ECHELLE

AFFAIRE

DATE IMPRESSION

PA10

SO

25 170

02/12/2025

Indice	Date	Modification	Responsable	Visa
01	17/07/2025	Initial	CG	CG
02	06/11/2025	Demande de pièces complémentaires du 27/08/2025 Les modifications apportées sont notées en rouge et un trait vertical apparait dans la marge	CG	SP

# SOMMAIRE

<b>CARTOUCHE</b> .....	<b>1</b>
<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>1. GÉNÉRALITÉS</b> .....	<b>4</b>
DISPOSITIONS GENERALES.....	4
<i>CHAMP D'APPLICATION</i> .....	4
<i>REFERENCES CADASTRALES</i> .....	4
OBJET DU REGLEMENT .....	4
MORCELLEMENT .....	5
COORDINATION ARCHITECTURALE.....	5
<b>2. REGLEMENT DU LOTISSEMENT</b> .....	<b>6</b>
ARTICLE UH2- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION .....	6
<i>Généralités</i> .....	6
<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i> .....	7
<i>implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i> .....	7
<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i> .....	7
<i>emprise au sol des constructions</i> .....	7
<i>Hauteur des constructions</i> .....	7
ARTICLE UH3- BIODIVERSITE ET NATURE .....	8
<i>Coefficient de biotope par surface (CBS) et surface de pleine terre (PLt)</i> .....	8
ARTICLE UH4- QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	8
<i>Matériaux et couleurs</i> .....	8
<i>Aménagement des clôtures et des abords</i> .....	9
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION.....	10
<i>Eau</i> .....	10
<i>Assainissement</i> .....	10
<i>Autres réseaux</i> .....	10
<b>ANNEXES</b> .....	<b>11</b>
ANNEXE 1 : SURFACES DES LOTS ET CONSTRUCTIBILITE.....	12
ANNEXE 2 : PALETTE DES TEINTES D'ENDUITS DES CONSTRUCTIONS.....	14

A2-A	EXTRAIT DE LA GAMME PAREXLANKO-TEINTES MINERALES .....	14
	ANNEXE 3 : RAL DES TEINTES.....	14
A3-A	TEINTES OBLIGATOIRES POUR LES PORTAILS, LES PORTILLONS, LES BOITES AUX LETTRES ET CLOTURES .....	14
A3-B	TEINTES OBLIGATOIRES POUR LES MENUISERIES ET LES VOLETS.....	14
	ANNEXE 4 : MENUISERIES ET VOLETS.....	15
A4-A	EXEMPLES DE TYPE DE FENETRES.....	15
A4-B	EXEMPLES DE TYPE DE VOLETS PROVENÇAUX.....	15
	ANNEXE 5 : PALETTE DES VEGETAUX .....	16

## 1. GÉNÉRALITÉS

**L'attention des acquéreurs des lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire doit être obtenu préalablement à toute construction à l'intérieur du lotissement. D'autre part, les clôtures sont soumises à déclaration, elles seront déposées en même temps que le dossier de demande de permis de construire de la construction.**

## DISPOSITIONS GENERALES

### CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au Lotissement "Le potager de Joseph" situé Rue Jean Joseph BALECHOU à AVIGNON.

Ce programme est destiné à recevoir des habitations et leurs annexes. Le lotissement est situé dans la zone UH du Plan Local d'Urbanisme d'AVIGNON.

### REFERENCES CADASTRALES

Les références cadastrales sont les suivantes :

REFERENCE CADASTRALE	CONTENANCE CADASTRALE	CONTENANCE DANS LE PERIMETRE A LOTIR
AW480	6 186 m <sup>2</sup>	5 777 m <sup>2</sup>

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles, assiette foncière du lotissement, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros de parcelle.

## OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement.

**Il complète le règlement du P.L.U. applicable à la commune (zone UH).**

**Ce règlement ne se substitue pas au *PLU de la Commune*.**

**En cas de discordance entre le présent règlement, le plan de composition et le PLU de la commune, le PLU fait foi.**

Le porter à connaissance relatif au risque d'inondation de la Durance sur la commune d'AVIGNON recommande pour tous les nouveaux projets de surélever le premier plancher de 50 centimètres.

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 l'assiette du lotissement.

Les « prescriptions » supplémentaires décrites permettent de garantir une cohérence d'ensemble indispensable au bon fonctionnement intérieur du lotissement et à l'intégration du projet dans le quartier.

Les objectifs sur l'ensemble du site aménagé sont de fixer :

- L'organisation urbaine générale du lotissement (voirie, plantations, espaces publics),
- Les orientations de finition et les rapports entre espaces publics et privés,
- Les orientations architecturales et paysagères globales sur zone.

## MORCELLEMENT

Le lotissement "Le potager de Joseph" est composé de :

- 9 lots constructibles, à vocation d'habitat individuel,
- Des voiries, ouvrages de gestion des eaux pluviales, des espaces verts.

La superficie de chaque lot est indiquée *en annexe 1 du présent règlement*. Leur surface réelle ne sera définitive qu'après bornage et établissement d'une épure d'implantation qui sera fournie par le lotisseur au moment de la déclaration d'achèvement.

Figure 1 : Plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments



## COORDINATION ARCHITECTURALE

L'architecte coordonnateur désigné est chargé de coordonner la conception des projets et d'émettre un avis sur chaque dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable et de toute demande modificative.

Cet avis est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales et paysagères décrites dans le présent document. Il n'engage pas la responsabilité de l'architecte coordonnateur sur le projet architectural qui reste du ressort légal du Maître d'Ouvrage et de son Maître d'œuvre.

### ARCHITECTE - BUSSIARCHI

15, rue Berthelot - Anthémis Bâtiment D –  
13 160 CHÂTEAURENARD  
06 10 70 73 72 - [contact@bussiarchi.com](mailto:contact@bussiarchi.com)

BUSSIARCHI

## 2. REGLEMENT DU LOTISSEMENT

### ARTICLE UH2- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

#### GENERALITES

**Les constructions doivent être implantées dans la zone de constructibilité figurée sur le plan de composition PA04.**

Les piscines – cf règlement du PLU page 27/605.

#### Piscine

*Les piscines découvertes, dont la surface de bassin est supérieure à 100 mètres carrés et/ ou celles équipées d'une couverture (fixe ou mobile) dont la hauteur est supérieure à 1,80 mètre, sont considérées comme des constructions. En ce sens, elles doivent respecter les règles imposées à l'ensemble des constructions, notamment en termes d'implantation.*

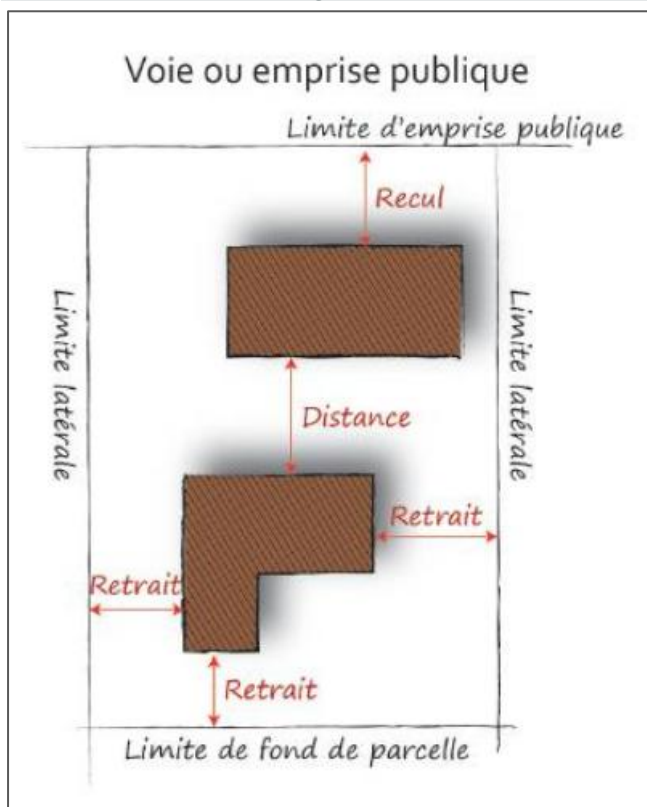
*Par ailleurs, les piscines ne relevant pas de la catégorie des constructions et donc considérées comme des annexes à une construction doivent :*

- *en zone urbaine : être implantées à 1,50 mètre minimum des voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives ;*
- *en zones naturelles et agricoles : être implantées à une distance maximale de 10 mètres par rapport aux bâtiments auxquels elles se rapportent et ne pas excéder une emprise au sol de 60 m<sup>2</sup>, hormis pour les piscines naturelles pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas limitée.*

*La distance par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives et constructions principales est mesurée à partir de la limite extérieure du bassin.*

*Les piscines hors sol ayant un caractère temporaire sont autorisées dans les marges de recul.*

Reculs et retraits – cf Règlement écrit du PLU p28/605



---

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées dans la zone de constructibilité figurée sur [le plan de composition PA04](#).

---

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans la zone de constructibilité figurée sur [le plan de composition PA04](#).

**Est considéré comme « Limite Séparative », la limite entre lots, qu'elle soit latérale ou en fond de parcelle.**

---

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Se référer au PLU.

---

## EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se conformer au [tableau en annexe 1](#).

### **Profondeur**

**En zone UH**, la profondeur des constructions est inférieure ou égale à :

- 14 mètres pour les niveaux dédiés à la destination habitation si celle-ci représente au moins un tiers de la surface de ces niveaux ;
- 17 mètres dans les autres cas, c'est-à-dire pour les niveaux dans lesquels la destination habitation est absente ou ne dépasse pas un tiers de leur surface, soit les niveaux dédiés principalement à des activités ou à du stationnement.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

---

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer au PLU.

Le porter à connaissance relatif au risque d'inondation de la Durance sur la commune d'AVIGNON recommande pour tous les nouveaux projets de surélever le premier plancher de 50 centimètres.

---

## STATIONNEMENT

Se référer au PLU

## ARTICLE UH3- BIODIVERSITE ET NATURE

### COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)

Se conformer au [tableau en annexe 1](#).

La définition du type de surfaces biotope et pleine terre est disponible au règlement écrit du PLU à partir de la page 32.

### VEGETALISATION

Les espaces verts communs seront constitués ( voir PT1 dans le plan de voirie PA08B):

- D'ouvrages de gestion des eaux pluviales avec une partie aérienne enherbée de faible profondeur (environ 40 cm) ;
- Un espace collectif planté avec des espèces végétales adaptées.

Les essences choisies sont conformes aux prescriptions du diagnostic écologique joint en [pièce PA08E](#).

#### Haies communes et privatives

Il sera planté des haies d'essences locales, à dominante persistante.

Ces plantations de hauteur à 1,5 / 1.8m, préservent l'intimité des jardins, tout en assurant la cohérence d'ensemble de l'opération.

Sur le lot 5, il existe au NORD/OUEST un chêne blanc remarquable. Il sera conservé, les constructions nouvelles ne devront pas porter atteinte à son système racinaire et son houppier.

## ARTICLE UH4- QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### MATERIAUX ET COULEURS

#### Les matériaux

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.

**La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes définies en annexe.**

#### Les enduits et revêtement de façade

Les enduits ne pourront être choisis que dans la palette de choix proposée (cf. annexe A2)

Constructions principales et garages : ~~Naturel G00 / Blanc Lumière G10~~ / Pierre V10 / Gris souris G30 / Terre d'Argile T30.

**La teinte blanche est à proscrire.**

Les encadrements de baies en teinte d'enduit différentes sont interdits.

#### Menuiseries, Ouvertures en façade, appuis et éléments

Harmonie générale à trouver : alignements, dimensionnements, typologies.

**Les volets en bois seront à privilégier.**

Volets bois en Z proscrits, coffre des volets roulants intérieurs ou invisibles et intégrés aux linteaux obligatoires.

Les vitrages seront complets et non redécoupés par vantail.

Les teintes ne pourront être choisies que dans la palette de choix proposée (cf. annexe A3-B)

Les menuiseries en PVC blanc sont autorisées.

### Ferronneries

Les éléments d'accompagnement et prolongements extérieurs : pare-soleil vertical ou horizontal, pergola, treille, etc..., exprimeront l'horizontalité.

Les éléments métalliques seront privilégiés, les teintes naturelles aussi.

Les gardes-corps, tonnelle, pergola réalisés en ferronnerie seront composé de profilés de fer pleins ( pas de tubes) de teinte brun rouille sombre.

### Toitures

Le sens principal des faîtages devra être orienté selon l'axe EST/OUEST hormis le lot 4 qui pourra également l'orienter selon l'axe NORD/SUD.

Les garages ou annexes pourront, selon le projet architectural, avoir une orientation différente.

Les Toitures terrasses seront limitées aux garages et annexes.

---

### AMENAGEMENT DES CLOTURES, DES PORTAILS ET DES ABORDS

Le dessin des clôtures et portails devra figurer dans le dossier de permis de construire.

**Toutes les clôtures seront de RAL 8011 – Brun Noisette / RAL8016 – Brun Acajou ou de couleurs Mars 2525 Sablé de chez Interpon ou similaire.**

### Dispositions générales

Les clôtures, portillons et portails ne dépasseront en aucun cas 1,80 m de hauteur.

Le bois sera à privilégier pour les portails et portillons.

### Clôtures le long d'une voie ou emprise publique

Afin de prendre en compte le risque inondation, les clôtures seront de type panneaux rigides et doublées d'une haie.

### Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront de type panneaux rigides et doublées d'une haie.

### Portails et portillons le long d'une voie ou emprise publique

Les portails et portillons seront positionnés en retrait ( voir plan PA4) sur les lots 1, 2, 3, 7, 8 et 9.

## CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

### EAU

Chaque construction doit être raccordée au regard prévu à cet effet dans le cadre du programme de travaux du lotissement, situé au droit de l'accès au lot.

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Chaque construction doit être raccordée au regard prévu à cet effet dans le cadre du programme de travaux du lotissement, situé au droit de l'accès au lot.

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont gérées à l'échelle du lotissement.

Chaque lot doit être raccordé au regard prévu à cet effet dans le cadre du programme de travaux du lotissement, situé au droit de l'accès au lot, prévu pour un logement.

### AUTRES RESEAUX

Chaque construction doit être raccordée aux regards prévu à cet effet dans le cadre du programme de travaux du lotissement, situé au droit de l'accès au lot, prévu pour un logement.

# ANNEXES

<b>ANNEXE 1 : SURFACES DES LOTS ET CONSTRUCTIBILITE .....</b>	<b>12</b>
<b>ANNEXE 2 : PALETTE DES TEINTES D'ENDUITS DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>14</b>
<b>ANNEXE 3 : RAL DES TEINTES .....</b>	<b>14</b>
<b>ANNEXE 4 : MENUISERIES ET VOLETS .....</b>	<b>15</b>
<b>ANNEXE 5 : PALETTE DES VEGETAUX .....</b>	<b>16</b>

## ANNEXE 1 : SURFACES DES LOTS ET CONSTRUCTIBILITE

Voir tableau page suivante :



## ANNEXE 2 : PALETTE DES TEINTES D'ENDUITS DES CONSTRUCTIONS

### A2-A Extrait de la Gamme PAREXLANKO-Teintes Minérales

Les teintes naturelles sont employées pour les volumes principaux et des garages, tons clairs mis en valeur.



Dans cette gamme, les finitions seront grattées fines.

## ANNEXE 3 : RAL DES TEINTES

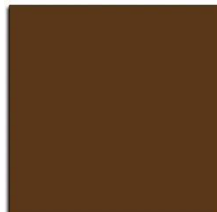
### A3-A Teintes obligatoires pour les portails, les portillons, les boîtes aux lettres et clôtures

Les finitions doivent être mates – Les finitions brillantes sont interdites.

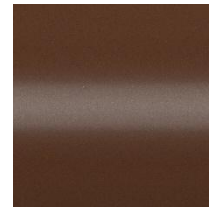
RAL 8016 – Brun Acajou



RAL 8011 – Brun noisette



Référence Mars 2525 Sablé de chez Interpon



### A3-B Teintes obligatoires pour les menuiseries et les volets

RAL 8016 – Brun Acajou



RAL 8011 – Brun noisette



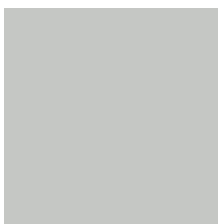
RAL 7039 - Gris quartz



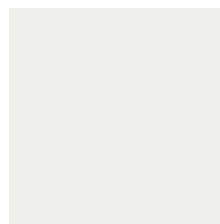
RAL 7047 Telegris 4



RAL 7035 Gris clair



RAL 9016 – Blanc Signalisation -UNIQUEMENT MENUISERIES – PROSCRIT POUR LES VOLETS



## ANNEXE 4 : MENUISERIES ET VOILETS

### A4-A Exemples de type de fenêtres



**Menuiseries tons blanc, brun (RAL 8011, 8016 ou similaire) obligatoire  
PVC, aluminium ou bois.  
Vitrage complet non redécoupé par vantail**

### A4-B Exemples de type de volets provençaux



**Volets « Z » et Coffres apparents interdits**

## ANNEXE 5 : PALETTE DES VEGETAUX

Voir page suivante :



## Ligue pour la Protection des Oiseaux Délégation Provence Alpes Côte d'Azur

Siège social : Rond-point Beauregard - 83400 Hyères  
Tél. 04 94 12 79 52 - Fax 04 94 35 43 28 - courriel : [lpo@lpo.fr](mailto:lpo@lpo.fr) - [www.lpo.fr](http://www.lpo.fr)

Arbres et Arbustes cultivables  
en zone Méditerranéenne pour  
la faune de nos jardins



REFUGE LPO

Le choix des plantes pour nos jardins est une chose importante qu'il convient de ne pas négliger. En effet, certaines espèces exotiques ou purement horticoles n'ont que peu d'intérêt pour la faune des jardins (oiseaux, insectes...) : s'ajoute à cela le risque qu'une plante importée puisse entraîner des déséquilibres pour la flore locale qu'elle risque d'envahir.

Il est donc nécessaire de privilégier des espèces locales et adaptées à notre climat, qui pourront subvenir aux besoins des oiseaux et insectes. Multiplier les essences pour une même haie permettra également d'étaler les floraisons au fil des saisons, de varier les couleurs mais aussi de ralentir la propagation des maladies. Vous en trouverez une liste ci-dessous.

### LES PLANTES MELLIFERES

Acer, Agrume, Albizia, Ampélopsis, Arbousier, Aronia, Aubépine, Berbéris, Buplèvre, Caryoptéris, Céanothe, Cératostigma, Choisya, Ciste, Cornouller, Coronille, Dracanée, Escallonia, Fenouil, Frêne à fleurs, Fruitiers divers, Fusain, Gaura, Genêt, Glycine, Hypéricum, Indigoferra, Jujubier, Lagerstoëmia, Lavande, Laurier rose, Laurier sauce, Lierre, Mahonia, Marjolaine, Néflier, Paliurus, Parkinsonia, Pérowskia, Phlomis, Photinia, Rhamus, Romarin, Sauge, Sorbier, Sophora, Sureau, Tamaris, Teucrium, Thym, Tilleul, Troëne, Tubalghia, Viburnum, Vitex.

### PLANTES A BAIES OU GRAINES MANGÉES PAR LES OISEAUX

Amandier, Ampélopsis, Arbousier, Aronia, Aubépine, Aucuba, Azérolier, Cerisier, Figuier, Genévrier, Houx, If, Kaki, Lagerstoëmia, Laurier sauce, Lierre, Merisier, Micocoulier, Mûrier, Myrte, Olivier, Phillyréa, Pistachier lentisque et thérébinte, Pommier d'ornement, Poirier, Prunus, Rhamnus, Sabal, Sorbier, Sureau, Troëne, Vigne.

### HAIES BRISE VENT

Aubépine, Chêne, Cyprès, Genévrier, Mûrier pyramidal, Ostrya, Poirier d'ornement, Pommier d'ornement, Tamaris, Tilleul pyramidal, Chêne vert, Chêne blanc.

### Attention aux plantes envahissantes

Les plantes envahissantes sont des plantes exotiques naturalisées dans un territoire et qui modifient la composition, la structure et le fonctionnement des écosystèmes dans lesquels elles se propagent. Elles entrent en compétition avec les espèces autochtones et peuvent menacer par leur prolifération des espèces de la flore, voire de la faune.

Buddleia davidii, plante envahissante à proscrire. D'autres plantes sont à éviter : Cotoneaster, Pittosporum, Pyracantha, Escoltzia, Giéditsia, Eleagnus, espèces fortement colonisatrices.