

Département du VAUCLUSE

Commune de JONQUIÈRES

Lieudit : Le Clos d'Enfer

Cadastre : Section AD  
Parcelles n° 43 et 44



## Lotissement LE CLOS DES AMANDIERS



## Permis d'aménager PA 10 : REGLEMENT

Dossier N° 10993

Décembre 2024

## SOMMAIRE

### PRÉAMBULE

### CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE I.1 – ASSIETTE FONCIERE  
ARTICLE I.2 – MORCELLEMENT  
ARTICLE I.3 – OBJET DU REGLEMENT  
ARTICLE I.4 – OPPOSABILITE DU REGLEMENT  
ARTICLE I.5 – MODIFICATION PARCELLAIRE  
ARTICLE I.6 – PERMIS DE CONSTRUIRE

### CHAPITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II.1 – OCCUPATIONS AUTORISEES  
ARTICLE II.2 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II.3 – ACCES ET VOIRIE  
ARTICLE II.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX  
ARTICLE II.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS  
ARTICLE II.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX  
VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES  
ARTICLE II.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX  
LIMITES SEPARATIVES DE L'OPERATION AVEC LES FONDS  
CONTIGUS  
ARTICLE II.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR  
RAPPORT AUX AUTRES A L'INTERIEUR DE L'OPERATION  
ARTICLE II.9 – EMPRISE AU SOL  
ARTICLE II.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS  
ARTICLE II.11 – ASPECT EXTERIEUR  
ARTICLE II.12 – STATIONNEMENT  
ARTICLE II.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE III.14 – SURFACES MAXIMALES

## PRÉAMBULE

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait,  
qu'un permis de construire ou une déclaration préalable,  
doivent être obtenus préalablement  
à toutes constructions et piscines, à l'intérieur de l'opération.

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### ARTICLE I.1 - ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « LE CLOS DES AMANDIERS », situé Commune de JONQUIÈRES, lieudit « Le Clos d'Enfer », route de Camaret.

L'opération se compose du terrain suivant :

♦ <u>Section</u>	AD
♦ <u>Numéros</u>	43 et 44
♦ <u>Superficie</u> (mesurée) de l'unité foncière	8590 m <sup>2</sup>
♦ <u>Superficie</u> (mesurée) de l'opération	7097 m <sup>2</sup>

L'assiette de l'opération comprend :

- ♦ Les espaces communs (chaussée, trottoirs, stationnements communs, cheminements piétons, espaces verts).
- ♦ Les terrains privatifs à bâtir.

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière de l'opération, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires :

- ♦ à chacun des lots,
- ♦ aux espaces communs, qui seront cédés à l'ASL et puis éventuellement à la collectivité.

#### ARTICLE I.2 - MORCELLEMENT

- Le lotissement est composé de **10** lots exclusivement réservés à un usage d'habitation.
- La superficie réelle, ainsi que les dimensions de chaque lot, ne seront connus de façon définitive qu'après bornage du lot sur le terrain et délivrance du plan de vente par le Géomètre-Expert.
- Pour chacun des lots, la superficie provisoire et la surface maximale de plancher qui sont fixés par le présent règlement, sont indiqués dans le tableau de l'article III.14. Les caractéristiques géométriques des lots sont provisoires et pourront être adaptées en fonction de contraintes techniques.
- La superficie de l'opération se répartit entre parties communes et lots constructibles, selon le tableau ci-après.

Catégorie	Désignation	Surface m <sup>2</sup>	ratio %
<b><u>PERIMETRE DU LOTISSEMENT</u></b>	Après déduction des parties exclues	<b><u>7 097 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>100,0%</u></b>
<b>A) PARTIES COMMUNES</b> se répartissant entre :	<b>Equipements et usages collectifs</b>	<b><u>1 807 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>25,5%</u></b>
<b>1) Espaces équipés</b>	Voirie de circulation	586 m <sup>2</sup>	8,3%
	Stationnements communs	91 m <sup>2</sup>	1,3%
	Trottoir	126 m <sup>2</sup>	1,8%
	<b>sous-total 1)</b>	<b><u>803 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>11,3%</u></b>
<b>2) Espaces naturels</b>	Espaces verts d'accompagnement	136 m <sup>2</sup>	1,9%
	Noues de rétention	868 m <sup>2</sup>	12,2%
	<b>sous-total 2)</b>	<b><u>1 004 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>14,1%</u></b>
<b>B) LOTS</b>	<b>Destinés à une utilisation privative</b>	<b><u>5 290 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>74,5%</u></b>

La réalisation du lotissement est envisagée en une tranche de travaux.

Elle comprendra les équipements correspondant à la desserte des lots, conformément aux dispositions du programme des travaux

## ARTICLE I.3 - OBJET DU REGLEMENT

- En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires de terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération désignée à l'article 1 ci-dessus.
- Cette assiette foncière est, par ailleurs, délimitée au plan de situation, au plan d'état des lieux et au plan de composition du dossier de lotissement.
- Les dispositions du présent règlement complètent celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la Commune de Jonquières sans y déroger ou en réduire la portée. L'assiette de l'opération est comprise dans la **zone UC**, zone d'habitat individuel à faible densité.
- Les dispositions de nature réglementaire du Plan de Composition PA 4, doivent être lues et complétées au regard de celles du présent règlement, en particulier celles relatives aux reculs des constructions.

## ARTICLE I.4 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT

- Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération.
- Il doit être rappelé dans tous actes successifs de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

## ARTICLE I.5 - MODIFICATION PARCELLAIRE

### I.5.1 Réunions des lots :

- La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus, n'apporte aucune conséquence quant au plan de division (plan parcellaire) et aux dispositions du présent

règlement. Toutefois, il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes.

### **I.5.2 Regroupement de lots :**

- Le regroupement des lots en vue de l'édification d'une seule construction est autorisé sans qu'il y ait lieu de modifier le présent règlement ou de demander un modificatif à l'arrêté de permis d'aménager.
- La superficie de plancher sera alors la somme de la superficie de plancher de chaque lot. Les zones constructibles définies sur chaque lot subsistent mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent pour permettre la réunion des deux zones constructibles initiales.

## **ARTICLE I.6 - PERMIS DE CONSTRUIRE**

- L'autorisation de lotissement ne confère pas le droit de construire. Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.
- Le permis de construire ne pourra être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement et aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme.
- Dans l'objectif de mettre en œuvre les dispositions fixées par le présent règlement pour le traitement des clôtures en façade sur voie, celles-ci devront obligatoirement être incluses dans le permis de construire du premier bâtiment qui sera édifié sur le lot.
- En application de l'article L 442-14 du Code de l'urbanisme, dans les cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, un permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L 442-10, L 442-11 et L 442-13 sont opposables.

## **CHAPITRE II DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE II.1 - OCCUPATIONS AUTORISEES**

L'opération est exclusivement réservée à la construction à usage d'habitation individuelle, à raison d'un logement par lot.

L'opération est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du bassin versant de l'Ouvèze et de ses affluents, zone orange hachurée, qui correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa moyen, avec des vitesses très faibles à nulle dans les secteurs urbanisés.

On se reportera au règlement complet du PPRI, dont voici quelques prescriptions importantes :

- Les planchers habitables doivent être implantés au minimum 0.20 m au-dessus de la cote de référence fixée à 1 m au-dessus du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction.
- Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence.

## **ARTICLE II.2 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupation du sol non mentionnées à l'article ci-dessus et incompatibles avec la vie urbaine et avec l'environnement du quartier.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE II.3 – ACCES ET VOIRIE**

L'accès à l'opération s'effectuera par la voie de desserte interne figurant aux plans du permis d'aménager.

Tous les accès aux lots, véhicules et piétons, s'effectuent uniquement depuis les entrées privatives non closes, telles qu'elles figurent au Plan de Composition PA 4 de l'opération.

Dans le cas où ces entrées privatives sont contigües, aucune construction ou séparation (maçonnerie ou végétale) ne peut être édifiée sur la limite entre ces entrées.

### **ARTICLE II.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### CONDITIONS GENERALES

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, télécommunications...) mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux, en utilisant exclusivement les branchements amorcés dans les alvéoles techniques où sont regroupés les regards de branchements, coffrets et abris-compteurs. Ces alvéoles techniques doivent rester en permanence accessibles depuis les espaces communs du lotissement pour les besoins des services concernés : ainsi les clôtures de chaque lot doivent être posées sur le rang d'agglomération de ceinture de l'alvéole, excluant la dalle technique.

Les positions des réseaux et des ouvrages de raccordement telles qu'elles sont prévues initialement aux plans joints au présent dossier de permis d'aménager, pourront être modifiées pour des raisons techniques.

Les constructeurs feront leur affaire de toutes les demandes de branchement ou d'abonnement aux réseaux auprès des Services Concessionnaires concernés.

L'association syndicale libre du lotissement (ASL), à qui sera dévolue la gestion et l'entretien des espaces et équipements communs du lotissement, prendra à sa charge tous les abonnements aux réseaux communs, soit le cas échéant : le compteur général d'eau, les compteurs électriques pour la station de relevage des eaux usées et l'éclairage commun, etc ...

Le lotisseur disposera de servitudes de passage et de tous réseaux sur les espaces et équipements communs du lotissement, pour toute éventuelle extension à partir de ceux-ci.

## RESEAU ELECTRIQUE

Le réseau électrique commun qui sera réalisé par le lotisseur sous le contrôle d'ENEDIS, bénéficie de servitudes sur tous les lots pour le passage des câbles et l'implantation des coffrets de raccordement. L'accès à ces ouvrages devra être permanent ( 24 h sur 24 et 7 jours sur 7 ) pour les agents d'ENEDIS et les différents prestataires désignés par lui et dûment habilités à cet effet.

Les installations intérieures qui seront réalisées par les constructeurs ont leur origine à la borne aval du disjoncteur. Elles seront dimensionnées et réalisées conformément à la norme N.F.C. 15.100. L'emplacement des disjoncteurs devra être conforme à la norme N.F.C. 14.100 et sera défini en accord avec les services d'ENEDIS, par la validation du dossier de branchement.

## EAUX USEES

Avant étude et exécution des travaux de construction, les constructeurs devront s'assurer de la profondeur du branchement d'égout prévu pour leur parcelle, afin que leur construction soit raccordée dans de bonnes conditions à ce branchement.

## EAUX PLUVIALES

### **Dispositif commun d'ensemble**

Le dispositif commun de gestion des eaux pluviales du lotissement est destiné à recevoir les eaux de ruissellement qui proviennent de l'ensemble de l'opération, que ce soit des espaces communs ou des lots privatifs.

L'étude hydraulique jointe au programme des travaux de l'opération explicite ce dispositif. Chaque lot est équipé d'un branchement individuel à ce réseau commun de collecte des eaux pluviales, destiné exclusivement au raccordement des surfaces imperméabilisées de la construction.

### **Limitation des surfaces imperméabilisées**

La superficie maximale des surfaces imperméabilisées est fixée pour chacun des lots par le tableau figurant à l'article III.14 du présent règlement. Les surfaces imperméabilisées comprennent les toitures des bâtiments, les terrasses imperméables, les revêtements du sol imperméables ( en enrobé ou en béton par exemple ) et les piscines couvertes.

### **Divers**

Les toitures doivent être obligatoirement dotées de gouttières.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640-641 du Code Civil).

Les fossés existants sur les limites périphériques Ouest et Nord de l'opération, devront être strictement conservés et inchangés.

## EAUX DE PISCINE

Leur rejet est interdit dans le réseau de collecte des eaux usées du lotissement.

## **ARTICLE II.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques provisoires des terrains sont fixées par l'article I.2 « Morcellement » et obéissent aux dispositions de l'article I.5 « Modification parcellaire ».



## **ARTICLE II.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Les constructions, hormis les piscines, devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles définies au Plan de Composition PA 4 ( règlement graphique ).**

L'implantation des piscines et bassins peut s'effectuer à partir de 1 mètres de l'alignement des espaces verts communs de l'opération situés en bordure de la voie publique dite « Route de Camaret ».

## **ARTICLE II.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'OPERATION AVEC LES FONDS CONTIGUS**

**Les constructions, hormis les piscines, devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles définies au Plan de Composition PA 4 ( règlement graphique ).**

En outre, l'article UC7 du PLU fixe les règles ci-après. En application du dernier alinéa de cet article UC7, elles s'appliquent uniquement aux limites séparatives avec les propriétés qui jouxtent l'opération, celle-ci étant considérée dans son ensemble.

*« La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.*

*Sont exclus de ces règles de recul les éléments architecturaux suivants :*

- *les marquises de petites dimensions,*
- *les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,*
- *les corniches,*
- *les débords de toit. »*

L'implantation des piscines et bassins peut s'effectuer à partir de 1 mètre des limites séparatives de l'opération avec les fonds contigus.

## **ARTICLE II.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES A L'INTERIEUR DE L'OPERATION**

**Les constructions, hormis les piscines, devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles définies au Plan de Composition PA 4 ( règlement graphique ).**

En application du dernier alinéa de l'article UC7 du PLU, le Plan de Composition PA 4 fixe les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, à l'intérieur de l'opération prise dans son ensemble.

**L'implantation des piscines et bassins peut s'effectuer à partir de 1 mètre des limites séparatives entre lots et des limites des espaces communs à l'opération.**

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Pour tout bâtiment supérieur à R+1, les constructions devront être disposées de telle façon que les ombres portées générées n'occulent pas l'exposition au soleil de la construction voisine et libère ainsi le champ de vision.

La direction du faîtage principal des constructions sera parallèle ou perpendiculaire à celle de la voie de desserte intérieure à l'opération.

## ARTICLE II.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain support. Ces dispositions s'appliquent à chacun des lots créés.

Le tableau de l'article III.14 indique pour chacun des lots l'application de ce coefficient d'emprise au sol. Le lot 1 possède une emprise au sol réduite du fait de la configuration des marges de recul des constructions.

## ARTICLE II.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 9 mètres dans l'ensemble de la zone.

Les zones de construction figurant en hachuré au Plan de Composition PA 4 représentent les zones où la faculté de construire sur l'une ou plusieurs limites de propriété du lot est limitée à un seul niveau et ne doit pas dépasser 4 mètres de hauteur.

La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 1 m 80.

Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent et peuvent être surmontés d'une clôture.

## ARTICLE II.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article UC 11 du PLU sont reproduites ci-après.

*Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien les constructions nouvelles que les aménagements ou restaurations.*

*Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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 (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).*

### 1 - Adaptation au terrain – Insertion dans le site

*Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.*

*Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.*

### 2 - Aspect des constructions

*Il s'agit de préserver le patrimoine historique et culturel tout en permettant les pratiques d'un mode de vie contemporain et la mise en œuvre de solutions architecturales conduisant à maîtriser et à économiser l'énergie et développer celles renouvelables sous conditions du respect des dispositions ci-après.*

*En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.*

*Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (par pastiche décoratif ou folklorique).*

*Le volume principal doit préférentiellement être implanté parallèlement à l'alignement, avec le faitage parallèle à la voie.*

*La construction d'un étage en retrait par rapport à la façade principale du bâtiment est interdite.*

*Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture.*

*Les abris de jardin seront réalisés en bois ou murs maçonnés enduits. L'utilisation de bac acier, plaques de métal, etc. est interdit.*

### **3 - Eléments de construction**

*Au titre de la conservation de l'aspect du village historique les dispositions suivantes sont retenues.*

*La pierre apparente, est un traitement moderne, postérieur à la seconde guerre mondiale. Il est impératif de rendre une façade ancienne déjà enduite, voire le cas échéant, restituer, l'enduit sur les façades qui l'ont été anciennement, lors de tout projet de construction.*

*La pierre rejointée pourra éventuellement être maintenue sur les pignons ou les bâtiments utilitaires.*

#### **3.1 : Façades, constructions à usage d'habitation**

- **Composition :**

*La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnancement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat.*

*Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public.*

*On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornements s'harmonisant avec les constructions avoisinantes*

*En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.*

- **Aspect des matériaux :**

*Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.*

*Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin.*

*Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.*

*Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.*

*En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles).*

*Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.*

- Détails architecturaux :

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les teintes de couleur des enduits de façade seront mates, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les bardages ou clins en bois, bois composites ou pvc mats sont autorisées dès lors qu'il participe à l'embellissement de la façade ou sont utilisés dans un souci de performance énergétique. Les teintes blanches ou de couleurs vives sont proscrites.

### 3.2 : Toitures

Les toitures doivent comporter deux versants, sauf pour les bâtiments adossés qui pourront avoir un seul versant. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes.

La pente devra s'harmoniser avec celles des toitures des bâtiments voisins et être comprise entre 25% et 35%. La couverture sera en tuile canal d'aspect traditionnel ou vieilli. Des pentes et aspects différents (zinc) seront acceptés uniquement sur certaines constructions existantes, ainsi que pour les vérandas (aspect verre). Les débords seront réalisés en génoise – chevrons – corniche en pierre naturelle.

Les ouvertures dans les toitures seront des fenêtres de toit, réalisés dans le même plan que la toiture. Les lucarnes et "chiens assis" sont à proscrire.

Les toitures en "souple" sont admises.

- Pour les constructions à usage d'habitation :

Les couvertures en bac acier sont interdites.

Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.

La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.

- Pour les constructions à usage d'activités économiques :

Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

- Toutefois, pour tous les types de constructions :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

D'autres conceptions de toiture pourront être envisagées. Ainsi sont autorisées les toitures terrasses (y compris végétalisées) à condition d'une intégration architecturale harmonieuse.

### 3.3 : Eléments techniques

Les souches de cheminées et de ventilation seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible ; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie des façades sont interdits.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

*Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, autres que les descentes d'eaux pluviales, sont interdits.*

### 3.4 : Façades, constructions à usage autre qu'habitation

*Les aménagements des façades ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, ils ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée.*

*Toutefois la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 m.*

*Lorsque la même activité occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble.*

*La composition de la devanture et l'aspect de ses matériaux doivent s'harmoniser avec la façade de l'immeuble et ne pas comporter plus de 3 aspects de matériaux différents.*

## **4 - Menuiseries**

*Les portes, les fenêtres, portes fenêtres, volets, vitrines de commerces doivent être réalisés avec des menuiseries en bois à peindre, métal ou PVC permettant de valoriser le patrimoine architectural. Les couleurs vives sont interdites, le blanc et noir sont à proscrire sur les volets et portes à panneaux pleins.*

*Les coffres de volets roulants devront être intégrés à la construction et ne pas constituer de surépaisseur ou occulter une partie des ouvertures.*

*D'une façon générale, les vitrages seront « à grands carreaux » de 2, 4, 6 ou 8 éléments, de grands vitrages sont admis dans la mesure où ils contribuent à la mise en valeur de l'architecture de la construction.*

*Les Z de maintien sont à proscrire.*

## **5 - Clôtures**

*Elles seront constituées :*

- *soit d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées ;*
- *soit d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion ou d'un treillis à mailles soudées selon une maille rectangulaire de couleur. Le mur bahut peut être également en gabion. De part et d'autre des portails, les murs maçonnés d'une hauteur maximum de 1,80 m. sont autorisés sur une longueur de 3 m. Du fait du risque inondation, le mur ou mur bahut doit être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20 m ;*
- *les teintes autorisées pour les grilles et grillages sont: vert, gris, beige, marron et leurs dérivés. Les couleurs vives, blanche et noire sont prosrites.*

*Pour les constructions existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée à l'identique en termes de hauteur pour les murs et murs bahut. Le choix des matériaux devra toutefois respecter le reste de l'article 11.*

*Dans les opérations d'aménagement, pour les programmes d'habitat individuel groupé et de petit collectif, d'autres formes de clôtures peuvent être admises sous conditions de faire l'objet d'une réflexion architecturale et paysagère d'ensemble et permettre la préservation de l'intimité des espaces privatifs extérieurs. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.*

*La hauteur totale des clôtures (mur bahut + grillage ou grillage seul) ne doit pas dépasser 1,80 m.*

*Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.*

*Les portails d'accès doivent être de conception simple et peints.*

## **6 - Murs de clôture et de soutènement et ouvrages techniques**

*Lorsqu'ils sont envisagés, ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec la construction principale et la clôture.*

### Antennes paraboliques :

*Celles-ci ne peuvent être implantées que sur bâtiment : préférentiellement sur toiture-terrasse avec un recul de 3 m minimum par rapport aux façades ; hors toiture-terrasse, elles seront le moins visibles possible du domaine public et ne présenteront pas de risques de chute de par leur implantation. Dans tous les cas, elles devront s'harmoniser avec le bâtiment la supportant.*

*Les paraboles d'un diamètre supérieur à 0,90 mètre sont interdites.*

### Antennes relais de téléphonie mobile :

*Elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.*

## **ARTICLE II.12 – STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies de desserte le stationnement des véhicules, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement sur l'assiette de chaque lot. Elles seront constituées par :

- Le parking privatif non clos (hors portail et clôture) figurant au Plan de Composition PA 4, qui sera réalisé par chaque acquéreur de lot au niveau de son entrée privative ( 5 m de largeur par 5.50 m de profondeur ).
- A l'intérieur du lot : un garage ou un emplacement.

Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par lot, un emplacement supplémentaire est dû par tranche de 50 m<sup>2</sup>.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

6 emplacements de stationnement communs seront réalisés par le lotisseur.

## **ARTICLE II.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations prévues au Programme des Travaux PA 8 seront entretenues, maintenues, ou remplacées le cas échéant par des plantations équivalentes.

La propriété et l'entretien des espaces verts communs seront dévolus à l'Association Syndicale Libre, qui sera propriétaire des espaces communs.

Les dispositions de l'article **UC 13** du PLU applicables aux espaces libres de lots, sont reproduites ci-après.



*Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation maximum des plantations existantes, de la contiguïté avec les espaces libres voisins et de la création d'espaces libres de géométrie simple, d'un seul tenant.*

*Chaque terrain privatif doit être aménagé en fonction de son utilisation et entretenu afin que la salubrité des lieux ne soit pas altérée, il devra être prévu de planter au moins un arbre d'ombrage d'essence méditerranéenne. Des arbres ou arbustes d'ornement devront permettre de compléter l'aménagement du terrain en fonction de sa superficie et son utilisation.*

*L'aménagement des espaces extérieurs ne devra pas conduire à une imperméabilisation totale des sols, ils devront permettre de garder une infiltration naturelle des eaux de pluie (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).*

*Les reculs par rapport à l'alignement seront traités majoritairement en espace vert.*

*Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking destinés à être traités en espace vert) seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.*

*Les ouvrages de gestion des eaux pluviales privatifs et communs s'ils ne sont pas enterrés doivent faire l'objet d'un aménagement urbain et paysager sécurisé. Ils devront être accessibles et faciles d'entretien.*

*Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive d'essences méditerranéennes variées.*

*Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :*

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;*
- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;*
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caducs.*

*Mélanger harmonieusement les différentes essences :*

- alterner les arbustes caducs et les persistants,*
- alterner les feuillages légers et ceux plus imposants ou denses,*
- alterner les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.*

*La liste des essences végétales sera adaptée aux fonctions souhaitées pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc....).*

*Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.*

## SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE III.14 – SURFACES MAXIMALES

N° lot	Superficie de propriété	Surface de plancher maximale	Emprise au sol maximale des bâtiments	Surface imperméabilisée maximale	N° lot
1	530 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1
2	530 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	212 m <sup>2</sup>	212 m <sup>2</sup>	2
3	580 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>	3
4	570 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>	228 m <sup>2</sup>	228 m <sup>2</sup>	4
5	520 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	208 m <sup>2</sup>	208 m <sup>2</sup>	5
6	580 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>	6
7	430 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	172 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	7
8	400 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	8
9	450 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	9
10	700 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	10
<b>TOTAUX</b>	<b>5 290 m<sup>2</sup></b>	<b>2 500 m<sup>2</sup></b>	<b>2 050 m<sup>2</sup></b>	<b>2 112 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAUX</b>