

Département des Bouches du Rhône
Commune de FOS SUR MER

LIEU-DIT : LES CARABINS-SUD

Lotissement « CLOS SAINT-CLAUDE »

Présenté par la SARL TERRES DU SOLEIL
Représentée par Monsieur GATTO Jean-Louis

REGLEMENT

PA 10

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

- Art. 1.1. Objet du règlement
- Art. 1.2. Champ d'application
- Art. 1.3. Morcellement

TITRE II MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

- Art. 2.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols
- Art. 2.2. Types d'occupation du sol interdits
- Art. 2.3. Constructions autorisées
- Art. 2.4. Accès et voirie
- Art. 2.41 Servitudes
- Art. 2.5. Desserte par les réseaux
- Art. 2.6. Caractéristiques des terrains
- Art. 2.7. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Art. 2.8. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles
- Art. 2.9. Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur un même lot
- Art. 2.10. Emprise au sol
- Art. 2.11. Hauteur des constructions
- Art. 2.12. Aspect extérieur des constructions
- Art. 2.13. Stationnement des véhicules
- Art. 2.14. Espaces libres - Plantations
- Art. 2.15. Surface de plancher autorisée et Emprise au Sol
- Art. 2.16. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Dressé par le Cabinet MICHELETTI - GEOMETRE-EXPERT D.P.L.G.
10, Boulevard Jean-Marie L'HUILLIER - 13800 ISTRES - Tél. : 04.42.55.00.83 - Télécopie : 04.42.56.92.37 -
Adresse Mail: contact@cabinetmicheletti.fr

Le Fil à Plomb Architecture
Laurence Bertet eurl d'Architecture
12, Avenue Jean Moulin - 13290 FOS/MER
06 77 48 13 33
bertet.archi@wanadoo.fr
N° Ordre S 19251

Référence dossier : 12674

ISTRES LE 28 février 2023
Révision suivant observations du service instructeur le 22 mai 2023

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1 – OBJET DU REGLEMENT :

Il ne s'applique qu'aux espaces privés ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « CLOS SAINT-CLAUDE » situé sur la commune de Fos sur mer (13270), tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux PA.3 et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Le terrain est situé dans le périmètre constructible de la commune, conformément au Plan Local d'Urbanisme modification n°1, qui a été approuvé le 05 mai 2022.

Le terrain se situe dans la zone Udd du PLU. Il est également situé en grande partie dans le secteur L1 (4.445m²) et dans la partie Sud-Ouest du terrain en zone à risque V (100m²) du PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) FOS EST approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 mars 2018 (zonage visible sur le plan PA.4).

ARTICLE 1.2 - CHAMP D'APPLICATION :

Il est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement « CLOS SAINT-CLAUDE ».

Il doit être rappelé dans tous actes de succession, de vente et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

L'ensemble du terrain loti est cadastré de la manière suivante : section AW n° 191 pour une contenance cadastrale de 2.927m² et sur la parcelle n° 210 pour une contenance cadastrale de 1.618m² (contenance globale cadastrale de 4.545m²).

La superficie réelle des terrains lotis résultant du plan de bornage dressé par Monsieur Jean Charles MICHELETTI, Géomètre-Expert D.P.L.G. à 13800 ISTRES sera définie après implantation des lots.

Ce terrain situé au lieu-dit « LES CARABINS-SUD » :

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles constituant l'assiette foncière du lotissement sera modifiée ultérieurement.

ARTICLE 1.3 - MORCELLEMENT :

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

- Espaces communs :

Voirie	953 m ²
Espaces verts	55 m ²

- Terrains privés :

- 8 lots constructibles numérotés de 1 à 8 3.537 m²

Superficie totale du lotissement	4.545 m ²
----------------------------------	----------------------

Les superficies exactes des lots seront déterminées après délimitation et bornage des lots établis par Monsieur Jean Charles MICHELETTI, Géomètre-Expert D.P.L.G. à 13800 ISTRES, préalablement à l'établissement des actes de vente.

TITRE II – MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2.1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS ADMISES

Sont admis dans le lotissement, notamment :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de services et de commerces à condition qu'elles ne soient pas gênantes pour l'habitat (bruit, vibrations, odeurs, risques d'incendie et d'explosion)

ARTICLE 2.2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions et installations destinées au commerce de gros,
- Les établissements recevant du public (ERP) difficilement évacuables,
- La transformation des garages en logements.
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les habitations sous forme de résidences démontables ou transportables ainsi que les abris précaires,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et les déchets de toute nature,
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE 2.3 - CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Dans le lotissement, il ne sera autorisé sur chacun des lots qu'un seul logement sous la forme de villa individuelle à l'exception du lot n°1 qui comportera 3 logements locatifs sociaux soit un rapport de 3/10 et respectant la règle de 25 logements maximal par hectare.

ARTICLE 2.4 - ACCES ET VOIRIE

L'accès aux lots par véhicules s'effectuera depuis la voie principale aménagée dans le cadre de cette opération de lotissement selon le plan de composition PA 4. Aucun autre accès véhicules ne sera autorisé.

ARTICLE 2.41 – SERVITUDES

En partie Sud-Ouest, le lotissement est grevé d'une servitude de surplomb d'une ligne électrique aérienne en nappe de type HTA.

ARTICLE 2.5 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur conformément au Programme des Travaux.

ARTICLE 2.6 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement indiqué à l'article 1.3., ci-dessus, est définie au plan de composition PA.4 ci-annexé établi par le concepteur du lotissement.

ARTICLE 2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le Plan de composition PA4 définit les zones d'implantation.

Les constructions seront édifiées à 4 mètres minimum de la limite d'emprise des voies et des emprises publiques,

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions ayant une emprise au sol inférieure à 5 m² et une hauteur inférieure à 3 m à l'égout du toit pour lesquelles l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux bassins des piscines non couvertes.

De plus, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

ARTICLE 2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES PARCELLES

Le Plan de composition PA4 définit les zones d'implantation.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative :

- si les constructions ne dépassent pas 4 mètres au faîtage, dans une bande de 0 à 3 mètres mesurée depuis la limite séparative, sur une longueur de 10 mètres maximum sur cette limite;

- Et/ou si les nouvelles constructions, tout en respectant la hauteur maximale des constructions fixée à un niveau R+1, soit 7 mètres à l'égout du toit, s'adossent à un immeuble existant sur la longueur ou une partie de la longueur de ce dernier;
- Et/ou si les nouvelles constructions, tout en respectant la hauteur maximale des constructions fixée à un niveau R+1, soit 7 mètres à l'égout du toit, s'adossent à un immeuble réalisé concomitamment, dans le cadre d'une opération d'ensemble, sur la longueur ou une partie de la longueur de ce dernier. Un décroché de 1,50 m maximum le long de la limite séparative est autorisé dans le cas où le porteur de projet souhaite briser l'alignement des façades.

Elles seront implantées en observant une marge de recul de 3 mètres minimum dans les autres cas.

Les dispositions édictées ci-avant ne s'appliquent pas :

- aux annexes des constructions ayant une emprise au sol inférieure à 5 m² et une hauteur inférieure à 3 m à l'égout du toit,
- aux bassins des piscines non couvertes.

Toutefois, aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de :

- 4 mètres de la berge d'un fossé ou d'un canal non busé, ou de la crête de la berge lorsque la berge est trop inclinée pour une circulation normale ;
- 4 mètres de part et d'autre de l'axe d'un canal busé.

ARTICLE 2.9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME LOT

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé.

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées à l'opposé l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 2.10 - EMPRISE AU SOL

Le tableau de répartition des lots annexé au règlement précise l'emprise au sol maximale attribuée par lot.

ARTICLE 2.11 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à un niveau R+1, soit 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 2.12 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préalablement au dépôt du permis de construire, chaque projet de construction sera soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur du lotissement.

2.12.1 Qualité architecturale des façades

- **Aspect général :**

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les façades des bâtiments projetés doivent être traitées en harmonie avec les constructions voisines.

- **Revêtements :**

L'utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les matériaux de construction tels que par exemple les carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques, parpaings ..., devront être enduits.

Les enduits présenteront un aspect lisse ou frottassé fin et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines.

- **Ouvertures :**

Les percements doivent être en harmonie avec ceux des constructions environnantes.

- **Menuiseries :**

Les menuiseries extérieures auront un aspect homogène (formes et teintes) sur la totalité de la construction et en harmonie avec celle-ci et les constructions voisines.

- **Serrureries, ferronneries :**

Les grilles droites sont recommandées.

- **Installations diverses :**

Les colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades et ne doivent pas être visibles depuis les voies et espaces publics.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, tels que les canalisations d'eaux usées, les colonnes de distributions d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuations des gaz brûlés, de fumée, doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité doivent être soit intégrés à l'immeuble, soit encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

2.12.2 Qualité architecturale des toitures

Les toitures inclinées respecteront une pente comprise entre 25% et 35% et seront recouvertes de tuiles rondes ou canal. Ces dispositions ne s'appliquent toutefois pas aux vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent être intégrés dans le volume des toitures en pente, sans saillie.

2.12.3 Qualité architecturale des clôtures

L'entrée de la parcelle sera matérialisée par un espace parking privatif non clos.

Le traitement des clôtures et portails est très important pour la qualité de l'ensemble de l'espace public du lotissement. Ces derniers doivent :

- Figurer dans le dossier de demande de permis de construire
- Être conçus avec le même soin que la construction
- Être réalisés en même temps que la construction

- **Clôtures sur voies et emprises publiques :**

La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m.

Les clôtures doivent être obligatoirement composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur de 80 cm enduit des 2 côtés selon la teinte de couleur ci-après reproduite. Ce mur bahut devra être surmonté d'un grillage rigide de teinte verte d'une hauteur de 1.20m doublée ou non d'une haie végétale.

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

Le masquage des grillages par des bâches synthétiques, palissades en bois ou autres matériaux visant à opacifier la clôture, sont interdits.

Seuls sont autorisés, dans cet objectif, les écrans végétaux/haies végétales.

- **Clôtures en limites séparatives :**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

Les clôtures peuvent être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille, accompagné ou non d'une haie végétale,
- d'une grille accompagnée ou non d'une haie végétale,
- d'une haie végétale,
- d'un mur plein.

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

Les parties maçonnées seront nécessairement recouvertes d'un enduit fin frottassé.

Enduit teinte obligatoire pour clôture voies et emprises publiques



Sable clair (T20 de PAREX)

Beige clair (207 WEBER)

ARTICLE 2.13 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules, y compris des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

- *Pour les constructions destinées à l'habitation :*

Il doit être créé 2 places de stationnement par logement sur les parties privatives.

Pour le lot n°1, et conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, Il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, une seule place de stationnement par logement sera donc exigée pour ces lots.

- *Pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce :*

Il doit être créé 1 place de stationnement pour 100 m² de Surface de Plancher plus 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de Surface de Plancher entamée.

- *Pour les constructions destinées aux bureaux et services :*

Il doit être créé 1 place de stationnement pour 30 m² de Surface de Plancher entamée.

ARTICLE 2.14 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

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

45% du terrain support du projet, au minimum, seront préservés/aménagés en jardin ou espace vert.

Les dossiers de permis de construire seront complétés nécessairement par un plan de plantation d'espace vert, élément graphique qui peut figurer soit sur un plan à part, soit sur le plan de masse.

ARTICLE 2.15 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE & EMPRISE AU SOL

La surface de plancher à bâtir et les emprises au sol sera répartie entre les différents lots conformément au tableau de répartition des lots annexé au présent règlement (annexe).

ARTICLE 2.16 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Hormis le lot n°1 dont les eaux des toitures seront collectées dans le réseau du lotissement, les eaux des toitures seront gérées à l'échelle de chaque parcelle par la mise en place d'une cuve de récupération des eaux suivi d'un bassin percolateur ou simplement un bassin percolateur.

Les cuves de récupération d'eau de pluie seront incluses dans le volume des constructions ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

ANNEXE

Désignation	Superficie totale	Espace vert mini imposé	% superficie espace vert/lot	Emprise au sol autorisée	Surface de plancher maxi attribuée
LOT 1	513	289	56%	153,9	306
LOT 2	400	225	56%	120	100
LOT 3	443	249	56%	132,9	100
LOT 4	405	228	56%	121,5	100
LOT 5	457	257	56%	137,1	110
LOT 6	436	245	56%	130,8	104
LOT 7	483	273	56%	144,9	100
LOT 8	400	225	56%	120	100
espace vert	55	55	100%	0	0
VOIRIE	953	0	0%	0	0
TOTAL	4545	2046	45%	1061,1	1020

Surface de plancher attribuée au logement social (lot n°1) = 306 m² soit 30% de la surface totale attribuée.