

Commune de Sorgues

Lotissement " Maurice Chevalier "



REGLEMENT

- PA.10 -

OBJET :

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de donation, vente ou location d'un lot, soit par voie de reproduction intégrale, soit par référence précise.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter rigoureusement les conditions prévues au présent règlement.

CHAMP D'APPLICATION :

Le présent règlement s'applique exclusivement aux terrains objet de ce lotissement.

Il est rappelé que le lotissement est situé sur la Commune de Sorgues.

La propriété est située dans la zone UEa du P.L.U de la Commune et elle est cadastrée Section CB n°94p et 95p pour une superficie arpentée de 18 289 m².

PORTEE :

Les règles qui sont ici définies, complètent les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de ladite Commune et resteront applicables durant toute l'existence légale du lotissement. Ces compléments ne peuvent donc en aucun cas déroger aux règles du PLU actuellement en vigueur.

Il est précisé qu'en l'état actuel des textes, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, les permis de construire ne peuvent être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

COORDINATION ARCHITECTURALE (Lots n°1 à 8) :

L'architecte coordonnateur désigné est chargé de coordonner la conception des projets et d'émettre un avis architectural sur chaque dossier de demande de permis de construire et/ou de toute autre démarche administrative auprès de l'urbanisme. Cet avis doit être joint avant dépôt en Mairie à chaque demande uniquement pour les lots n°1 à 8.

Il 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.

Quailemonde Architectes
12b rue d'Annanelle
84000 AVIGNON
Tél : 04.66.84.65.02
E. mail : architectes@quailemonde.fr



Mairie de Sorgues
Service Urbanisme
80 Route d'Entraigues
84700 SORGUES
Tél : 04.90.39.71.62



SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

Est autorisée, sur les lots 1 à 8, la construction d'une seule habitation ne comprenant qu'un seul logement et ses annexes.

L'exercice d'une profession libérale et les locaux à usage de bureaux sont admis.

Est autorisée sur le lot n°9, la construction d'un pôle petit enfance municipal.

ARTICLE 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé à l'Article 1 et en particulier toutes les installations, occupations ou constructions qui seraient de nature à gêner le voisinage (à l'exception des constructions nécessaires à l'activité du pôle petit enfance).

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – Accès

- Les accès aux lots se feront à partir de la voie interne du lotissement.
- Ces accès devront être aménagés de façon à éviter toute perturbation et danger pour la circulation générale et satisfaire aux règles minimales de desserte en ce qui concerne notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage.
- En particulier les lots auront leur clôture ou leur portail d'entrée en retrait tel que mentionné sur le plan PA.10a.
- Aucun obstacle ne devra être mis en place entre deux retraits contigus.

ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux

EAU :

- Toutes les constructions devront se raccorder au réseau d'eau potable à l'emplacement prévu à cet effet.

DEFENSE INCENDIE :

La défense contre l'incendie sera assurée par :

- * Un poteau existant (n°244 – débit **120 m3/h**) situé sur la parcelle CC n°66 (parcelle communale) à **90 m** de l'entrée du Pôle Petit Enfance ;
- * Un poteau existant (n°335 – débit **95 m3/h**) implanté à l'angle de l'allée Louis Métrat et du chemin de Badaffier. Ce poteau se situe à une distance de **195 m** du lot à usage d'habitation le plus éloigné, à **225 m** de l'entrée principale du Pôle Petit Enfance, et à **150 m** de l'entrée de service du Pôle Petit Enfance.
- * Un poteau existant (n°373 – débit **120 m3/h**) implanté à l'angle de la rue Cécile Jourdan de la Passadière et de la rue Général Arnault en bordure de l'allée Louis Métrat à **175 m** de l'entrée du Pôle Petit Enfance ;
- * Un poteau à poser dans le cadre de l'aménagement du projet situé au cœur du lotissement en face de l'entrée du lot n°3 ;

EAUX USEES :

- Toutes les constructions devront se raccorder au réseau d'assainissement à l'emplacement prévu à cet effet par l'intermédiaire d'un tabouret de branchement.
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non, dans les fossés, égouts pluviaux etc. est interdite.

EAUX PLUVIALES :

- Les eaux pluviales de surface ou de ruissellement des toitures seront, dans la mesure du possible, absorbées sur le lot. Le surplus sera dirigé dans le réseau commun de collecte des eaux pluviales par l'intermédiaire du tabouret de branchement prévu à cet effet.
- L'évacuation des eaux de piscines dans les fossés, égouts pluviaux, etc. est interdite. Les propriétaires souhaitant disposer d'une piscine devront prévoir un drain sur leur propriété pour leur vidange.

AUTRES RESEAUX : (Electricité, Télécommunications)

- Les constructions ne pourront être rattachées au réseau électrique que par l'intermédiaire des coffrets de branchements prévus à cet effet.
- Le branchement au réseau télécommunications se fera par l'intermédiaire de gaines prévues à cet effet.

ARTICLE 5 – Surface des parcelles

N° du lot	Superficie en m² *
1	780
2	779
3	723
4	646
5	648
6	606
7	554
8	557
9	4898

* sous réserve du bornage définitif des lots

ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront respecter les marges de recul figurées au règlement graphique PA.10a.
- Pour les autres règles : Voir PLU de la commune.

ARTICLE 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront être implantées dans la zone de constructibilité prévue au règlement graphique conformément aux dispositions portées en légende de ce plan.
- Pour les autres règles : Voir PLU de la commune.

ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot

- Voir PLU de la commune.

ARTICLE 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas excéder 40 % de la superficie du lotissement.

Superficie du lotissement	:	18289 m ²
Emprise au sol possible sur le lotissement	:	7315 m ² (40%)
Emprise au sol autorisée sur le lotissement	:	4441 m ² (24% env.)

Pour la répartition de cette emprise au sol entre les lots, voir article 14 du présent règlement.

ARTICLE 10 – Hauteur

Les différentes zones constructibles sont définies sur le règlement graphique PA10a.

- Zone où les constructions seront limitées à un étage sur rez-de-chaussée et où la hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7.00 m à l'égout du toit et 9.00 m au faîtage.
- Zone où les constructions seront limitées à un simple rez-de-chaussée et où la hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 3.50 m.
- Il est également défini des zones où sont admis les éléments d'agrément suivant : Pergola, piscine, terrasse, cabanon de jardin, pool house ; d'une hauteur maximale mesurée à partir du terrain naturel ne pouvant excéder 2.50 m à l'égout du toit et 3.50 m au faîtage.

ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
NOTICE ARCHITECTURALE

Ci-dessous sont explicités uniquement les prescriptions complémentaires dudit règlement. Les constructions devront respecter l'ensemble des dispositions du PLU.

Dispositions générales

Les constructions justifieront à minima d'une bi-orientation. La tri-orientation sera privilégiée. Elles seront mitoyennes sur une limite indiquée au règlement graphique PA10.a.

Il est conseillé de privilégier une implantation le plus au Nord possible afin de bénéficier d'un ensoleillement plein sud.

Les terrasses implantées au Sud prévoiront obligatoirement une protection solaire adaptée aux espaces méditerranéens type treille, pergolas, toiles, canisses, etc...



a. Volumétrie

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve doit permettre de maintenir la notion de corps principal dominant au regard des volumes annexes. Les constructions prévoiront un traitement différencié des volumes principaux et des annexes.

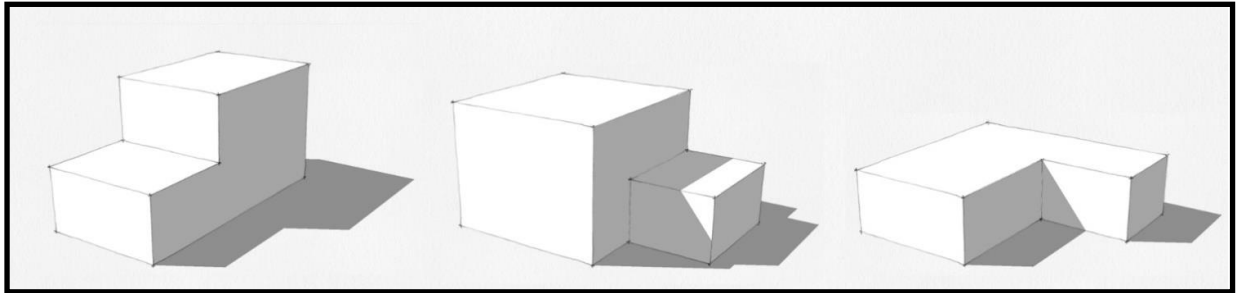
Les annexes devront présenter le même soin que le volume principal.

Il est conseillé de réaliser :

- Volumes épurés avec un souci d'articulation soignée et de recherche d'association simple des constructions.
- Pas d'ornementation outrancières, de pastiches : interdiction de mettre en place des colonnes avec chapiteaux, balustrades, clocheton, pigne, ou moulures...

Les constructions pourront être établies sur deux niveaux (soit R+1) en respectant la cote maximale du PLU, art. 10 du présent règlement.

Les complications excessives de volumes et de décrochements sont à éviter et doivent rester à l'échelle du bâti. La composition des volumes sera simple.



b. Toitures

Les faîtages des toitures seront parallèles à la voie de desserte des lots et orientés Est/Ouest comme indiqué au règlement graphique PA10.a. Les panneaux solaires sont autorisés.

- **Toitures tuiles :** débords de min. 20cm obligatoires. Réalisées avec une pente comprise entre 25 et 35%. Les tuiles devront être rondes ou canal vieilles de couleur terre cuite non vernissée en privilégiant un aspect clair. Les débords seront réalisés en corniche en pierre naturelle ou prévoiront un habillage bois ou PVC dont la teinte s'harmonisera avec la façade.
- **Toitures terrasses non-accessibles :** protection gravillonnée dans les teintes claires ou végétalisation obligatoire. Les teintes doivent s'harmoniser avec l'ensemble.
- **Toitures terrasses accessibles :** en dallage ou platelage bois obligatoire. L'essence du bois sera précisée en phase permis de construire.



11.1. Façades

a. Aspect et couleurs des façades

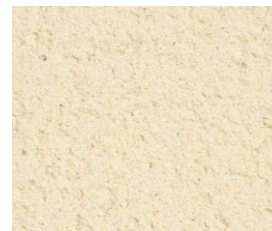
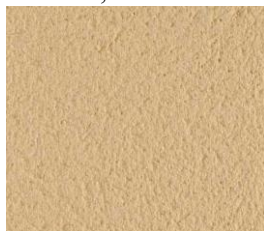
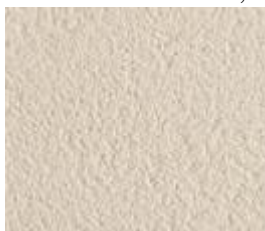
Les façades devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Les façades doivent respecter les principes suivants :

- Harmonies des couleurs avec le site,
- Interdiction de tout pastiche et matériaux apparents,
- Respecter l'ordonnancement architectural,
- Protéger ou mettre en valeur le tissu urbain.

Les enduits seront d'aspect taloché ou gratté fin.

La palette se limitera aux teintes ci-dessous ou équivalent :

- Teintes clairs – volumes principaux :
G10 Blanc Lumière, O10 Sable, J20 Jaune Pâle, J39 Sable d'Athènes



- Teintes foncées – volumes secondaires et/ou par touches :
T50 Terre de Sable, T70 Terre beige, T80 Beige



Coloris types extraits du nuancier Parex Lanko teintes - minérales

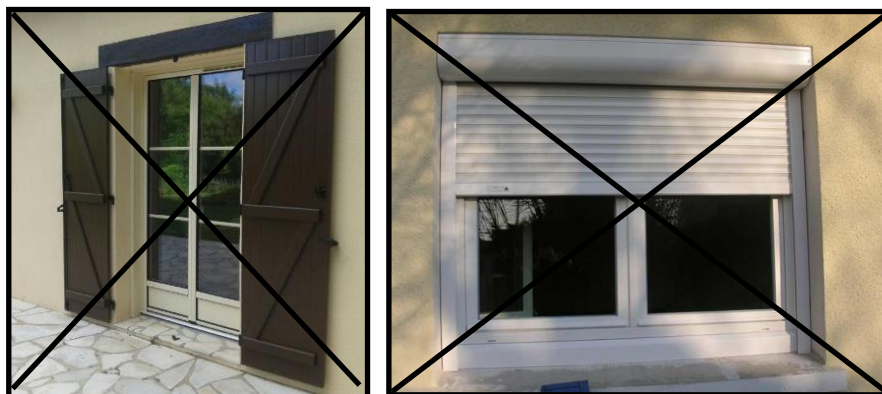
b. Ordonnancement des percements et menuiseries

Les menuiseries, les ouvertures en façades, les appuis, etc... devront trouver une harmonie générale d'alignements, de dimensionnements et de typologies.

Les ouvertures situées au R+1 en façade Nord seront limitées à 1m² par percements pour limiter les vues sur les habitations existantes. Les vitrages seront complets et non redécoupés par vantail. Les menuiseries seront en PVC blanc ou dans les tons ci-dessous.

Les volets bois en Z sont proscrits. Les coffres des volets roulants seront obligatoirement à l'intérieur. Les précadres sont proscrits. Les teintes des volets et des menuiseries respecteront l'harmonie de la palette de la serrurerie et resteront dans les tons ci-dessous. Les teintes se limiteront aux coloris suivants ou similaires ainsi qu'au blanc RAL 9001 :

RAL 1035 Beige-Nacré, RAL 6019 Vert-Blanc, RAL 7005 Gris-Souris, RAL 7030 Gris-Pierre



Volets « Z » et Coffres apparents interdits



Menuiseries et volets sans encadrements. Vitrages complets non redécoupés par vantail.

c. Détails architecturaux

Serrureries :

Les éléments d'accompagnement et prolongements extérieurs : pare-soleil, pergola, treille, etc., exprimeront l'horizontalité. Les éléments métalliques seront privilégiés, les teintes naturelles aussi. Ils respecteront les teintes suivantes ou similaires :

RAL 1035 Beige-Nacré, RAL 6019 Vert-Blanc, RAL 7005 Gris-Souris, RAL 7030 Gris-Pierre



Eléments techniques :

Une attention particulière sera apportée aux éléments techniques tel que PAC, climatiseur, afin d'éviter les excroissances et les rajouts. Ils devront soigneusement s'intégrer au volume ou avoir un habillage.

Les éléments techniques devront figurer dans le dossier de permis de construire.

Aucun équipement technique, tel que les blocs extérieurs ou réseaux divers, ne doit être positionné sur les toitures terrasses.

Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés au plan des toitures tuiles ou dissimulés par les acrotères sur les toitures terrasses.

Les coffrets techniques seront intégrés à un muret maçonné sur lequel sera appliqué le numéro de la villa concernée.

Couvertines, boîtes à eaux et descentes EP :

Elles seront imposées à la livraison des bâtiments. Elles seront de teintes naturelles ou du même coloris que les enduits.

Les teintes naturelles se limiteront aux coloris suivants ou similaires :
RAL 9002 Blanc-Gris, RAL 9007 Gris-Alu naturel, RAL 1019 Beige-Gris



11.2. Traitement des clôtures

Les clôtures seront traitées de la façon suivante, en harmonie avec l'environnement :

- Clôtures sur rue et espaces communs pour les lots n°1 à 8 : Un mur de soubassement de 60cm de haut surmonté d'une grille en panneaux rigides d'une hauteur de 1,20m. Un mur d'une hauteur de 1m80 dans le prolongement des portails sera autorisé (position définie sur le règlement graphique PA 10a)
Ces clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives. Les dispositifs d'occultations seront autorisés de manière provisoire le temps de développement de la végétation.
- Clôture entre deux lots pour les lots n°1 à 8 : mur H=1,80m enduit deux faces avec protection couvre-mur plat type couvertine béton ou pierre ou mur de soubassement de 60cm de haut surmonté d'une grille en panneaux rigides d'une hauteur de 1,20m.

Leur position est indiquée sur le règlement graphique PA10a.

Le dossier PC devra faire apparaître le dessin des clôtures.

Les clôtures en panneaux rigides :

Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives. La hauteur totale des clôtures, y compris le mur bahut, mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé ne devra pas excéder 1.80m. Les clôtures seront constituées de panneaux rigides sans ondes de renforcement, RAL 1019 Beige-Gris ou similaire.



Les occultations :

Les dispositifs d'occultations des clôtures privilégieront des matériaux naturels. Ils sont facultatifs et permettent de palier au temps de développement des haies. La section des lames et/ou le type d'occultation choisit devra prévoir une certaine durabilité. L'essence du bois devra être précisée lors du dépôt de permis de construire.

Ci-dessous exemples : panneaux tressés noisetiers, châtaigner, lames occultantes bois, etc...

Les soubassements et murs de clôtures :

Les soubassements ou les murs de clôtures seront enduits finition aspect taloché fin dans les teintes suivantes :

G10 Blanc Lumière, O10 Sable, J20 Jaune Pâle, J39 Sable d'Athènes

**ARTICLE 12 – Stationnement des véhicules**

- Voir PLU de la commune
- A noter que l'entrée charretière privative non close d'un lot pourra constituer deux emplacements de stationnement. Cependant, dans ce cas, un emplacement de stationnement devra obligatoirement être créé à l'intérieur de la partie close du lot.

ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations

- Les surplus libres de toute occupation devront être aménagés en jardin d'agrément. Les acquéreurs seront tenus d'avoir au moins un arbre d'ombrage sur le lot.
- La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au climat sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).
- La plantation de résineux ou d'essences étrangères à la région et allergisants (cyprés, thuyas et genévriers) n'est pas conseillée.
- Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainants (clapicette, gravier...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.
- Pour les lots n°1 à 8, la superficie imperméabilisable sera limitée à 250 m² par lot (incluant les entrées charretières). Au-delà de la durée de vie du présent règlement, toute imperméabilisation complémentaire devra faire l'objet d'une rétention et d'une infiltration sur les lots.

Au moins 40 % de la superficie du lotissement doit être traité en espace vert.

Superficie du lotissement	:	18289 m ²
Superficie des espaces verts communs	:	4672 m ² (25,5%)
Superficie des espaces verts privatifs (lots n°1 à 8)	:	2981 m ² (16,3%)
Total	:	7369 m ² (41,8 %)

Pour la répartition de ces espaces verts entre les lots, voir article 14 du présent règlement

ARTICLE 14 – Bilan des superficies

- Espaces verts privatifs sur les lots n°1 à 8 : 2981 m²
- La superficie imperméabilisable est limitée à 4886 m².
- L'emprise au sol est limitée à 4441 m².
- La superficie de plancher du lotissement sera limitée à 4600 m².

N° du lot	Superficie du lot en m² *	Superficie minimale des espaces devant rester en pleine terre en m²	Superficie minimale devant rester perméable	Entrée privative (Portail en retrait imposé)	Superficie imperméabilisable autorisée prise en compte dans la gestion commune des eaux pluviales	Emprise au sol attribuée	Surface de plancher attribuée
1	780	491		39	250	250	200
2	779	490		39	250	250	200
3	723	434		39	250	250	200
4	646	357		39	250	250	200
5	648	359		39	250	250	200
6	606	317		39	250	250	200
7	554	265		39	250	250	200
8	557	268		39	250	250	200
9	4898		2012		2886	2441	3000
Total	10191	2981	2012	312	4886	4441	4600

* sous réserve du bornage définitif des lots