



232, Avenue des Moulins  
34 184 MONTPELLIER CEDEX 4  
Tel : 0 4 67 30 55 33  
rambier@rambier.com

Departement	Commune	N°dossier
VAUCLUSE	JONQUIERES	241289

Adresse :	Chemin des Ramades : Section AK n°31, 49, 60, 292, 301 et 302
-----------	---

Opération :	<p style="text-align: center;"><b>LOTISSEMENT</b> <b>" LE CLOS DE LA RABASSE "</b></p>
-------------	--

<b>DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER</b>
-------------------------------------

<b>PA.10 REGLEMENT DU LOTISSEMENT</b>
---------------------------------------

Date : 17 décembre 2025
-------------------------

 Géomètres-Experts Agence de MONTPELLIER 134, Rue de Font Caude 34 080 - MONTPELLIER 04.67.061.061 - montpellier@dgema.fr	 GRV Architecture 1481 Avenue des platanes 34970 Lattes Tél : 04.67.17.03.13 Mail : contact@grvarchitecture.fr
---	---

DRESSE PAR:	MODIFICATIONS:	DATE:	INDICE:	AUTEUR:
EP				
VERIFIE PAR:				
REFERENCES INFORMATIQUES:				
Fichier : 241289-PA.dwg				

# DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

## COMMUNE DE JONQUIERES

Décembre 2025

# Lotissement " LE CLOS DE LA RABASSE "

## PREAMBULE

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement « **LE CLOS DE LA RABASSE** » sur la Commune de Jonquières. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement.

Il sera reproduit IN-EXTENSO dans la forme de présentation dans tout acte translatif ou locatif de parcelle, à l'occasion de chaque vente ou chaque location, de revente ou de locations successives. Les règles d'urbanisme et de construction applicables à cette demande seront celles du règlement du PLU en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.

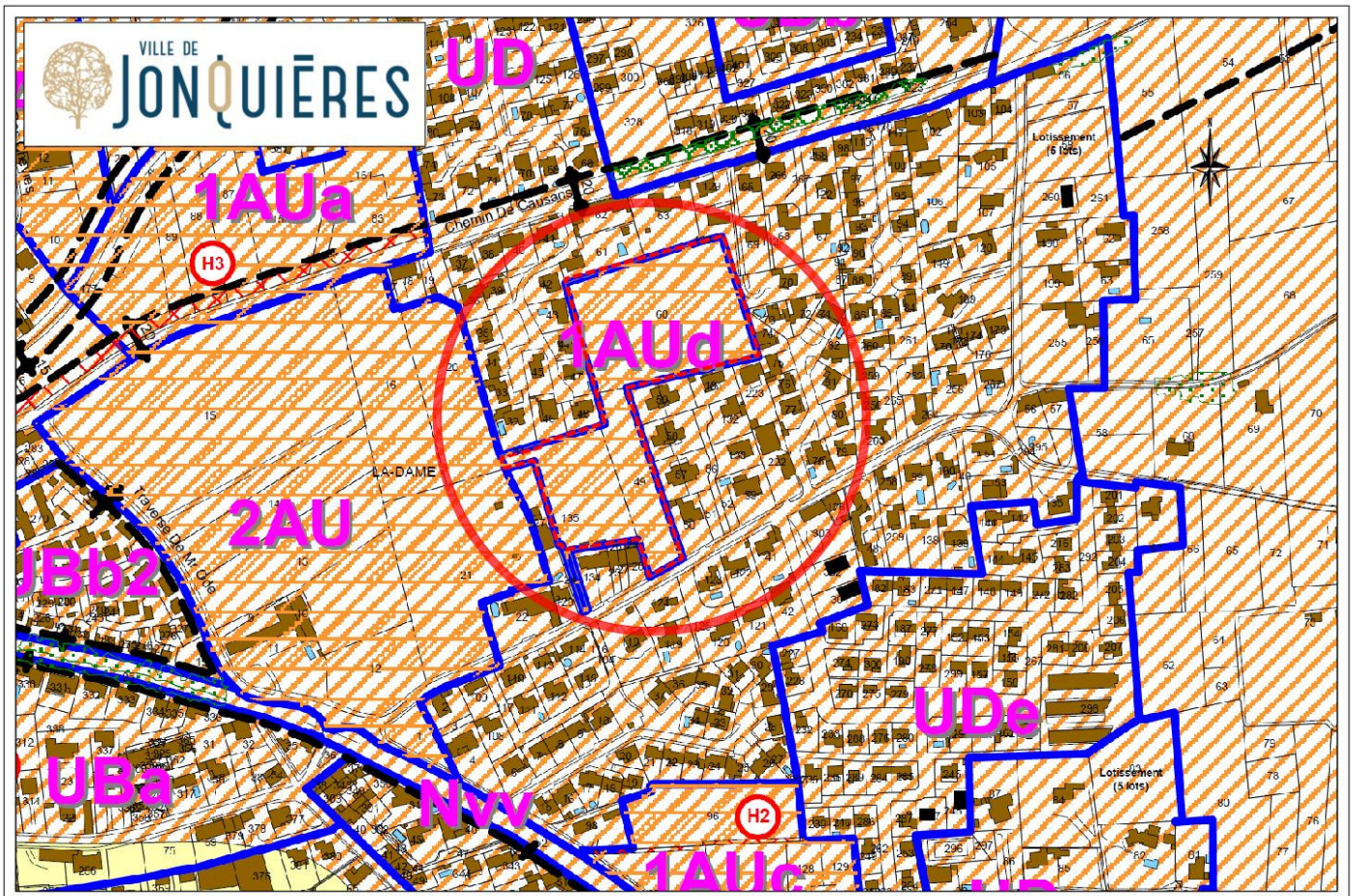
Si ces règles sont plus restrictives, elles primeront sur les dispositions du présent règlement.

Si ces règles sont moins restrictives, elles seront primées par les dispositions plus rigoureuses du présent règlement à moins que ces dernières ne soient modifiées avant l'octroi de l'autorisation de construire selon la procédure prévue en la matière.

Les lots projetés sont situés à l'intérieur du secteur **1AUd** du PLU de la commune. Les réseaux d'eau, d'égouts, d'électricité et Télécom se situent à proximité du lotissement projeté.

Le lotissement se situe au Sud-Ouest de la Commune de Jonquières, sur les parcelles cadastrées section AK n°31, 49, 60, 292, 301 et 302 Chemin des Ramades.

Dans ce contexte, le Groupe RAMBIER a engagé la réalisation d'une opération d'aménagement dénommé « **LE CLOS DE LA RABASSE** » constituée de 35 lots (15 lots en tranche 1 et 20 lots en tranche 2). Les terrains à bâtir seront destinés à de l'habitation individuel et individuel groupé.



Extrait du PLU

## ZONE 1AU

**Zone à vocation principale d'habitat, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités d'aménagement et d'équipements définies par le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

Elle comprend :

- le secteur 1AUd, chemin des Ramades, mis en œuvre pour accueillir du logement individuel et individuel groupé, opération d'aménagement sur l'ensemble du secteur.

Le programme de construction devra respecter le secteur de mixité sociale instauré au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme dans lequel 15 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'Habitation devront être réalisés. La disposition s'appliquera à tous programmes de plus de 5 logements.

La zone 1AUd est concerné par des risques inondation (Aléa moyen plaine aval) liés, identifiés par une trame au document graphique (zone orange hachuré)

Afin de prendre en compte le risque inondation, il convient de se référer aux prescriptions du règlement du PPRI annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

L'application du PPRI ne fait pas obstacle aux dispositions du présent règlement. En cas de contradiction, les dispositions du PPRI priment de façon absolue.

## **ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage de commerce, artisanat, bureau, services autres que celles définies à l'article 1AU-2
- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Parcs d'attractions,
  - Dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...)
  - Garages collectifs de caravanes,
  - Les carrières,
  - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - Le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés, sauf celui admis à l'article 1AU-2.

### **COMPLÉMENT AUX DISPOSITIONS CI-DESSUS :**

**Toute construction autre que de l'habitat individuel ou groupés est interdite.**

**Le programme se compose de 35 terrains à bâtir répartis en deux tranches.**

## **ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations autorisées sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- Dans le secteur 1AUd
  - Faire l'objet d'une opération d'aménagement qui porte sur l'ensemble du secteur concerné.
  - Prendre en considération les orientations d'aménagement et de programmation sur secteur 1AUd - Chemin des Ramades Cœur de Village.

Sont admis après réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte de la zone :

- Les constructions à usage :
  - D'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
  - De bureaux
  - Les locaux d'exercice de professions libérales

- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - Les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.
  - Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.

#### **COMPLÉMENT AUX DISPOSITIONS CI-DESSUS :**

**Toute construction autre que de l'habitat individuel/groupés et leurs annexes y compris les piscines est interdite.**

**Le programme se compose de 35 terrains à bâtir répartis en deux tranches.**

#### **ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### Accès :

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être présent en considération. Chaque secteur comprend un accès autorisé depuis la voie publique, il doit être aménagé avec des caractéristiques permettant de satisfaire à la sécurité routière. Les autres accès sont interdits, leur position représentée sur les documents graphiques est indicative.

Afin d'assurer la sécurité des usagers et des riverains, une entrée charretière (entrée privative non close) devra être aménagée dès que la configuration parcellaire et du bâti le permet. Celle-ci devra être à même d'accueillir deux véhicules.

##### Voirie :

Les voies de desserte interne à chaque opération d'aménagement doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins des constructions à desservir, elles doivent permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics ou collectifs en toute sécurité.

L'emprise des voies, les cheminements piétons / cycles etc. doivent être prévus suivants les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.

La voirie de desserte principale ne pourra avoir une emprise inférieure à 10m hors mise en place d'un fossé ou noue de récupération des eaux pluviales ou d'un trottoir.

#### **COMPLÉMENT AUX DISPOSITIONS CI-DESSUS :**

**Les acquéreurs des lots devront respecter les conditions de dessertes qui sont définies au plan de composition PA04 (plan de composition) et PA08-1 (Plan de Voirie).**

## ARTICLE 1AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

DECI : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit comporter une défense extérieure contre l'incendie (DECI). Elle doit être assurée par un hydrant normalisé assurant un débit de 60 m<sup>3</sup>/h pendant au minimum 2 heures et implanté à moins de 150 mètres de la construction accessible par une voie praticable aux véhicules de secours.

Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

### ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement collectif sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### *Eaux usées*

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement à la charge du pétitionnaire.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

#### *Eaux pluviales*

##### Gestion des eaux pluviales collectives :

Chaque opération d'aménagement doit comporter une étude permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales de façon collective, en considération, de l'imperméabilisation des sols engendrée par l'opération d'urbanisme.

Leur rejet vers le milieu récepteur ne doit pas excéder celui constaté avant aménagement et en tout état de cause celui défini par la réglementation en vigueur.

##### Gestion des eaux pluviales privées :

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire elles doivent être dirigées sur le propre terrain du propriétaire, à défaut de terrain, vers la voie publique.

Les pétitionnaires devront mettre en place avant rejet dans le milieu récepteur des dispositifs :

- favorisant la rétention/infiltration des eaux pluviales à la parcelle, quand celle-ci est techniquement possible.
- permettant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.

- nécessitant des mesures de limitation des débits évacués vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.

S'ils ne sont pas enterrés, ces dispositifs devront faire l'objet d'un traitement urbain et paysager conformément aux dispositions de l'article 13 du règlement.

Les toitures doivent être obligatoirement dotées de gouttières.

#### *ELECTRICITE / TELECOMMUNICATIONS / GAZ*

Sur l'ensemble de la zone et sauf cas d'impossibilité technique, les éléments techniques de ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Chaque construction doit pouvoir bénéficier des regards ou coffrets de raccordement, disposés de façon regroupée, accessibles aux services publics ou collectifs et intégrés aux éléments de la construction ou de la clôture.

### **ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet - Non réglementé

### **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant les dispositions suivantes :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

Le long des autres voies :

- 4 mètres par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation publique autre que les voies communales,
- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

Le long des voies à l'intérieur des opérations d'aménagements, les dispositions spécifiques édictées dans les orientations d'aménagement devront être prise en compte. D'autre part les dispositions suivantes devront être appliquées :

- pour l'habitat collectif ou individuel groupé et leurs dépendances : à l'alignement des voies ou à au moins 2m,
- pour les autres formes d'habitat et leurs dépendances : à au moins 1 m de l'alignement des voies.

#### **COMPLÉMENT DES PRÉSCRIPTIONS DU PLU :**

**Chaque construction doit obligatoirement s'inscrire dans les lots en respectant les zones de constructions maximales définies sur le plan de composition PA04.**

**Au niveau du Chemin des Ramades un recul de 15m par rapport à l'axe du dit chemin devra être appliqué.**

## **ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, en préservant une transparence hydraulique.

Pour le secteur 1AUd, cette disposition ne s'applique pas pour les constructions réalisées sous forme d'individuel groupé ou de collectif. Une transparence hydraulique devra être tout de même assurée si le front bâti dépasse 25m.

Si le bâtiment ne jouxte pas une limite séparative, 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.

En limite périmétrique de secteur 1AU, les constructions doivent être obligatoirement édifiées à minimum 4m de la limite.

Les piscines devront être implantées à une distance de 1 m minimum des limites séparatives.

### **COMPLÉMENT DES PRÉSCRIPTIONS DU PLU :**

**Chaque construction doit obligatoirement s'inscrire dans les lots en respectant les zones de constructions maximales définies sur le plan de composition PA04.**

## **ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans Objet.

## **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être prises en compte. La localisation, l'emprise de la zone de constructibilité sont données à titre indicatif.

Chaque opération d'aménagement doit présenter une emprise au sol maximum des constructions fixée à 50% de la superficie de l'opération d'aménagement avec une répartition par terrain constructible.

## **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE 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 pour l'habitat individuel. Cette hauteur est portée à 10m pour les constructions réalisées sous forme d'habitat individuel groupé et à 12m pour les constructions réalisées sous forme d'habitat collectif.

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

## **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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 faîtage 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 constructions**

- Façades, constructions à usage d'habitation
  - Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnement 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. Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre prétaillée sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teintée, soit enduite au même mortier. Les maçonneries de moellons de pierre décroûtées seront obligatoirement recouvertes d'un enduit. Dans le cas d'une réalisation en pierre pré taillée apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. 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 parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. Les bardages métalliques sont autorisés à partir du moment où leur aspect ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants ou qu'ils répondent à une charte graphique imposée. Les bardages ou clins en bois, bois composites ou pvc mats sont autorisés 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.

- Toitures.

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 et en zone UA, ainsi que pour les vérandas (aspect verre). Les débords seront réalisés en génoise – chevrons – corniche en pierre naturelle. Les chenaux, gouttières et descentes seront de préférence en zinc, aluminium teinté ou cuivre, le PVC et autres matériaux sont admis sous condition d'intégration au bâti.

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 "souleion" 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.
  - 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.

- 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.

- 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 proscrites.

Toutefois, la rénovation de clôtures 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. En cas d'effondrement, destruction partielle ou totale, la reconstruction est interdite. En cas d'effondrement, destruction partielle ou totale, la reconstruction est interdite.

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

Sans Objet.

## COMPLÉMENT DES PRÉSCRIPTIONS DU PLU :

L'ensemble des clôtures et des haies seront réalisées et à la charge des acquéreurs.

L'emplacement de ses clôtures devra être conforme à ceux prévus au plan de composition PA04b (plan des clôtures).

**Les climatiseurs :** Pour les nouvelles constructions : D'une façon générale, ces installations et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. La conception et l'implantation des installations d'extraction d'air et de ventilation devront être intégrées dans la construction, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement à la construction.

## ARTICLE 1AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Sur l'ensemble de la zone, pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitat :
  - Surface de Plancher inférieure à 15 m<sup>2</sup> : aucune place de stationnement n'est exigée ;
  - Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> :

Surface de plancher totale après travaux par logement	15m <sup>2</sup> < S < 50m <sup>2</sup>	50m <sup>2</sup> < S < 150m <sup>2</sup>	150m <sup>2</sup> < S < 200m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup> < S < 250m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup> < S < 300m <sup>2</sup>	par tranche de 50 m <sup>2</sup> supplémentaire
Nombre de places de stationnement à réaliser	1	2	3	4	5	1 place supplémentaire

- Pour les logements locatifs aidés, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- En plus des besoins énoncés ci-dessus : pour les constructions réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement à usage d'habitat il est demandé :
  - 0,5 place de stationnement commun par logement.
  - La réalisation d'une aire de stationnement pour 2 véhicules.

- Habitat collectif : 0,5 places de stationnement par logement. Pas de localisation imposée mais le stationnement devra être regroupé en îlots de façon à ne pas les disperser.

A ces places de stationnement s'ajoutent le cas échéant les aires pour la manœuvre ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

#### **COMPLÉMENT DES PRÉSCRIPTIONS DU PLU :**

**Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement ouvertes sur l'emprise publique d'une surface de 25m<sup>2</sup>. Ces emplacements devront être conformes à ceux prévus au plan de composition PA04.**

**Un soin particulier devra être envisagé pour le revêtement de sol des parkings privatifs non clos qui devra être obligatoirement perméable (évacuation des eaux pluviales) et correspondre à l'esthétique du lotissement. On pourra ainsi privilégier des revêtements types : végétalisés (dalles alvéolaires), écovégétales, ou un enrobés drainant.**

**Le sol des parkings en terre battue est interdit, de même que les pavés, les revêtements béton et enrobés.**

#### **ARTICLE 1AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être pris en compte pour la mise en œuvre des espaces libres.

Chaque opération d'aménagement doit comporter :

- des espaces collectifs (voie d'accès, trottoirs, cycles, stationnement, rétention des eaux pluviales, espaces libres, plantations...) d'une superficie totale d'au moins 30% de la totalité de l'opération dont un espace commun aménagé de jeux et convivialité, d'un seul tenant, d'une superficie d'au moins 10% de la superficie de l'opération.

Les arbres ou haies existants, doivent être conservés entretenus et remplacés si leur état phytosanitaire impose leur abattage.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales et leurs abords s'ils ne sont pas enterrés, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

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.

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 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 :

- Alternier les arbustes caducs et les persistants,
- Alternier les feuillages légers et ceux plus imposants ou denses,
- Alternier 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.

## **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans Objet

## ANNEXE – TABLEAU DE RÉPARTITION

### LE CLOS DE LA RABASSE :

#### Tranche 1

LOT	SURFACE LOT (m2)	EMPRISE AU SOL CONSTRUCTIONS MAX. 50% (m2)	SURFACE DE PLANCHER MAX. (m2)
1 (deux logements)	400	200	400
2	218	109	200
3	440	220	200
4	351	175	200
5	371	185	200
6	363	181	200
7	308	154	200
8	554	277	200
9	308	154	200
10	330	165	200
11	212	106	200
12	200	100	200
13	200	100	200
14	339	169	200
15	302	151	200

## Tranche 2

LOT	SURFACE LOT (m2)	EMPRISE AU SOL CONSTRUCTIONS MAX. 50% (m2)	SURFACE DE PLANCHER MAX. (m2)
16	330	165	200
17	353	176	200
18	489	244	200
22	405	202	200
20	405	202	200
21	400	200	200
22	310	155	200
23	303	151	200
24	525	262	200
25	367	183	200
26	403	201	200
27	650	325	200
28	365	182	200
29	369	184	200
30	308	154	200
31	307	153	200
32	309	154	200
33	309	154	200
34	334	167	200
35	333	166	200