

DEPARTEMENT DES ALPES DE HAUTE PROVENCE

Commune de VOLX

Section AH

Lieu dit : "La Gare"



## PROJET DE LOTISSEMENT

### " LE VERGER DES ARIGES I "

24 lots de terrain à bâtir pour maisons individuelles  
et 1 macro-lot pour 26 logements sociaux

PA 004 245 21 00003

MODIFICATIF n°2

-PA.10-

PROJET DE REGLEMENT

le : 12/12/2023

REF : 21-065-S10

#### Le Maître d'Oeuvre

**S.C.P. Michel BEAUMET & Marc FRAISSE**

**GÉOMETRES-EXPERTS FONCIER D.P.L.G. ASSOCIES**

Membres de l'Ordre des Géomètres-Experts

Inscrits sous les n° 03827 et 05336



**GÉOMÈTRE EXPERT**

C N EILLER VAL RI ER ARANTIR

Parc d'Activité l'Agora - Bât E.6

Chemin de Champs de Pruniers

04100 MANOSQUE

Tél : 04 92 72 14 59

Fax : 04 92 72 68 49

Email : beaumet-fraisse@orange.fr

#### Le Maître d'Ouvrage



**CITIC**  
GROUPE ARBEY

Société CITIC groupe Arbey

115, rue Nicolas LEDOUX

HEMIRIS bâtiment B

13290 AIX-EN-PROVENCE

Tél.: 04.42.39.44.19

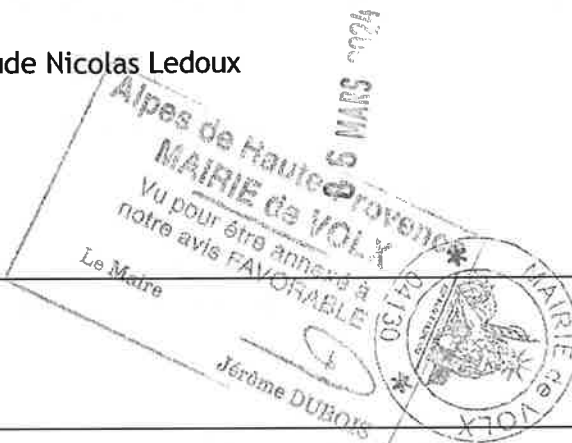
**MAITRISE D'OUVRAGE :**

CITIC

Hémiris Bâtiment B - 115 rue Claude Nicolas Ledoux

13290 Aix-en-Provence

**PA 10a  
REGLEMENT**



**MODIFICATIF N°2 DU PERMIS D'AMENAGER - PA 004 245 21 00003  
LOTISSEMENT « LE VERGER DES ARIGES I »  
POUR LA CREATION DE 24 LOTS DE TERRAINS A BATIR,  
1 MACRO-LOT DE 26 LOGEMENTS SOCIAUX**

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1 - Occupations du sol interdites

- Toute construction d'un autre type que ce qui est dit en préambule au présent règlement est interdit,

### Article 2 - Occupations du sol soumises à conditions

- Les annexes contiguës ou non contiguës, d'une surface maximum de 9 m<sup>2</sup> et dans la limite d'une par unité foncière.

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

### Article 1 - Accès et voiries

#### 1 - Accès

Un seul et unique accès automobile à chaque parcelle est autorisé. Cet accès est matérialisé sur le plan de règlement graphique (PA.10b) du dossier. Au niveau de cette entrée le portail devra s'implanter en recul de 5 mètres. Le revêtement des accès sera réalisé en bicouche ou en enrobé noir.

### Article 2 - Desserte par les réseaux

Les acquéreurs des lots devront se raccorder obligatoirement aux réseaux eaux usées, eaux pluviales, adduction d'eau potable, réseau arrosage, réseau téléphonique et réseaux électrique réalisés par le lotisseur.

#### 2.1 - Alimentation en eau potable (AEP)

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau d'eau potable du lotissement

#### 2.2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

**Eaux usées :** Toute occupation ou utilisation du sol doit d'être raccordée au réseau d'assainissement du lotissement

**Eaux pluviales :** Les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif du lotissement.

Concernant la gestion des eaux pluviales : L'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum. Les espaces libres devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Chaque acquéreur de lot devra réaliser un dispositif de rétention étanche d'une contenance de 77,2 litres (fiche météo France ci-jointe) pour chaque m<sup>2</sup> imperméabilisé sur la parcelle.

Le débit de fuite des rétentions à la parcelle dans le réseau pluvial du lotissement est de 2 l/s.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites séparatives.

#### **Article 6 - Implantation des annexes / abris de jardins**

Les annexes et abris de jardins seront soit accolés soit à 2 mètres minimum, par rapport à la construction principale.

#### **Article 7 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 30 % de l'unité foncière ; elle ne s'applique pas aux piscines.

En application de l'article R-151-21 du code de l'urbanisme l'emprise au sol à ventiler dans les 25 lots sera de :  $22\ 084\ m^2 \times 0.30 = 6\ 625\ m^2$  (voir tableau de répartition Article 12 du présent règlement).

#### **Article 8 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m mesurée à l'égout du toit.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout, cette hauteur étant mesurée à partir du sol naturel.

#### **Article 9 - Aspect extérieur**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

#### **Composition générale**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage ou des perspectives. Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions environnantes et devront suivre l'orientation indiquée sur le plan de règlement graphique PA.10B.

#### **Traitement des façades**

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins. Les teintes seront définies selon la palette réalisée à titre indicatif pour le village. Cette liste de teintes n'est pas exhaustive, mais présente la gamme de références dont il faut se rapprocher. Les variations de teinte d'enduit sont à éviter hormis sur les encadrements de baies.

Les couleurs vives sont interdites.



## LES MENUISERIES EXTERIEURES ET VOLETS

### MENUISERIES :

Les menuiseries bois seront privilégiées. Elles seront de teintes similaires aux teintes traditionnelles de la Commune ou du quartier. Les menuiseries à très petits carreaux seront évitées.

Les portes d'entrées devront être de la même teinte que les volets, de couleur mate. Le gris anthracite (RAL 7016) est proscrit, seul des gris plus clairs sont autorisés.

### VOLETS :

Les volets seront de préférence à lames contrariées ou à cadres persiennés en bois, peint dans les teintes référencées sur le nuancier ci-dessous, leurs couleurs seront harmonisées avec la teinte de la façade de la construction et assorties sur toutes les façades. Les teintes trop claires ou trop foncées sont à proscrire.

Pour les menuiseries visibles de la rue (façade principale) les volets battant ou coulissant sont obligatoires sauf pour les baies vitrées au rez-de-chaussée.

Les menuiseries hors façade principale visibles de la rue seront assorties à celles de la façade principale, mais pourront être équipées de volets de nature différentes (volets roulants par exemple, avec coffres intégrés aux linteaux, et non visibles de l'extérieur).

Les stores d'occultation extérieurs ou/et intérieurs sont autorisés et seront assortis aux menuiseries.

### PORTE de GARAGE :

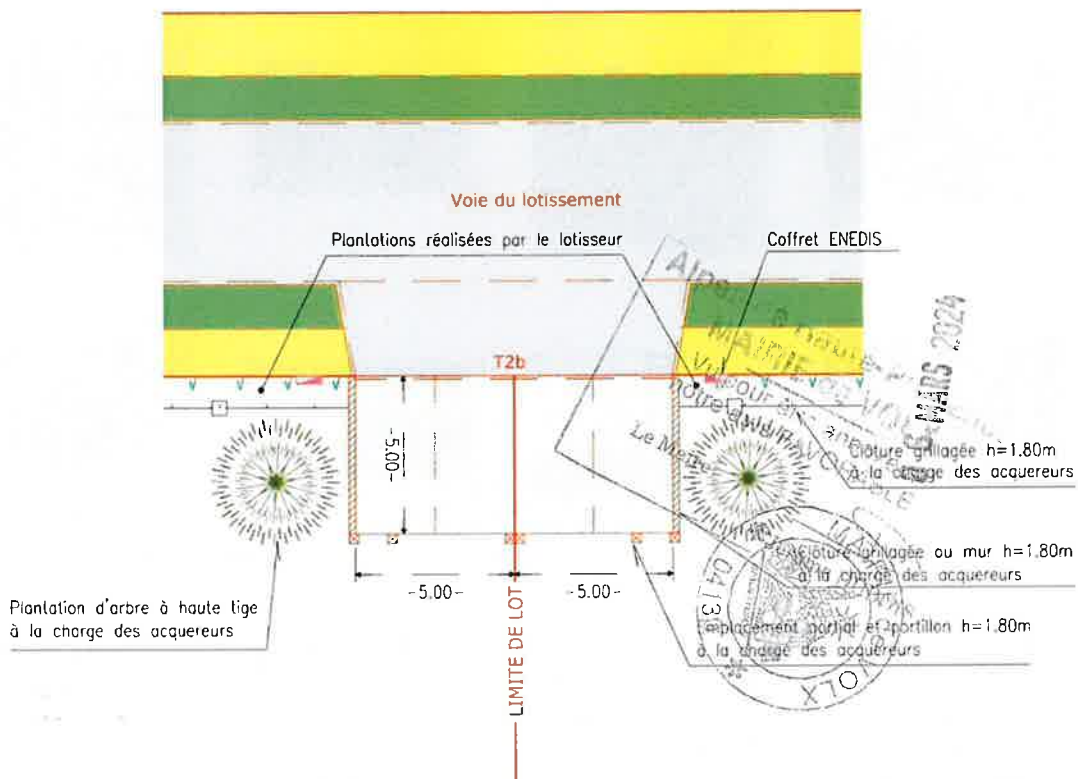
La couleur des portes de garage sera obligatoirement assortie à celle des menuiseries ou de la façade du bâtiment principal.

Dans le cas où la porte de garage est attenante à la place privative non close celle-ci doit être dans une teinte assortie aux menuiseries extérieures.

### TEINTE RETENUE MENUISERIES ET VOLETS

				gris
				bleus
				verts bleus
				gris chauds
				beiges
				verts jaunes

L'ensemble sera conforme au schéma ci-dessous :



Les clôtures ou parties maçonnées qui ne sont pas réalisées en pierres devront être obligatoirement enduites sur les deux faces, sauf à utiliser des matériaux à parements finis et teintés.

#### **CLOTURE sur PPNC :**

Les clôtures autour des PPNC pourront être maçonnées et enduites sur les deux faces, ou identiques aux clôtures sur voie du lotissement.

Leur hauteur ne pourra pas excéder **1.80 mètres**, calculés à partir du terrain naturel.

#### **CLOTURE SEPARATIVE ENTRE LOTS :**

En limite séparative avec les autres lots, la clôture sera constituée :

- Soit d'un grillage identique à celles implantées en limite de voiries, sa hauteur maximale sera de 1.80 mètres et il pourra être doublé d'une haie vive dont les essences seront compatibles avec celles qui ont été plantées par l'aménageur en façade des lots,
- Soit d'une palissade d'une hauteur de 1.80 mètres maximum, les matières et les formes seront compatibles avec les modèles ci-dessous :

#### **PORTAILS et FERRONNERIES :**

Les piliers de portail sont autorisés et doivent être de forme simple et s'harmoniser avec la construction principale (type et couleur). La hauteur des piliers de portail est limitée à 1.80 mètres. Ils seront enduits.

Les portails seront de forme simple (rectangulaire) dans les tonalités de gris. Ils devront être implantés en recul de 5m de la voirie (Cf place privative non close, matérialisée sur le plan de règlement graphique (PA10b) Ils seront de type métallique.



Plusieurs espaces plantés communs de : 2 848 m<sup>2</sup> représentant plus de 10 % de la surface du terrain à lotir.

Tous ces espaces répondront à un souci de valorisation paysagère et de convivialité.

Avec une superficie commune non imperméabilisée ou éco-aménageable de : 2 848 m<sup>2</sup>, soit 13 % de la superficie du terrain à lotir.

Les 7 % manquant soit 1526 m<sup>2</sup>, seront répartis sur les 24 lots de terrain à bâtir qui représentent une superficie privative de 10 879 m<sup>2</sup>, ce qui fera par Lot hormis le Macro-lot social, une surface non imperméabilisée ou éco-aménageable arrondi à 14 %.

La surface éco-aménageable est répartie sur le tableau (voir tableau de répartition Article 12 du présent règlement), elle sera de 2 848 m<sup>2</sup> en partie commune et de 1 526 m<sup>2</sup> en partie privative

Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités ou plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement).

Dans les espaces libres et les espaces verts, les éléments paysagers doivent être adaptés au climat et peu consommateurs d'eau. Ils devront être d'essences variées de manière à participer à la biodiversité de la nature en ville.

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure pourra être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments et des installations dans le paysage.

#### EXEMPLE DE HAIES (NON EXHAUSTIVE)



Eleagnus



Troëne



Pittosporum



Abelia

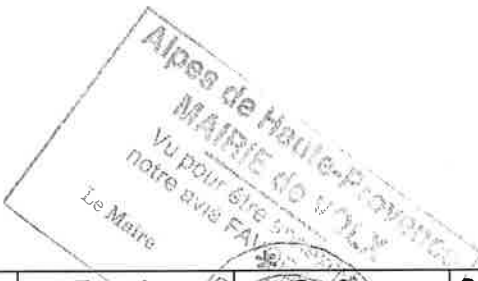


Laurier



Laurier tin



**Tableau des superficies :****- Parties privatives :**


N° de Lot	Superficie environ	Emprise au sol	Surface de plancher	Surface minimale éco-aménageable	Nombre de logement
1	632 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	445 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	1
2	579 m <sup>2</sup>	251 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>	1
3	442 m <sup>2</sup>	195 m <sup>2</sup>	305 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	1
4	542 m <sup>2</sup>	235 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	1
5	686 m <sup>2</sup>	305 m <sup>2</sup>	380 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>	1
6	449 m <sup>2</sup>	195 m <sup>2</sup>	305 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	1
7	529 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>	1
8	563 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	1
9	390 m <sup>2</sup>	185 m <sup>2</sup>	285 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	1
10	424 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	295 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	1
11	435 m <sup>2</sup>	195 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	1
12	449 m <sup>2</sup>	195 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	1
13	728 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>	495 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup>	1
14	540 m <sup>2</sup>	245 m <sup>2</sup>	385 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	1
15	588 m <sup>2</sup>	255 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	1
16	313 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	205 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	1
17	355 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	205 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	1
18	306 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	205 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	1
19	306 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	205 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	1
20	300 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	215 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	1
21	327 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	215 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	1
22	332 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	215 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	1
23	332 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	215 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	1
24	332 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	215 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	1
Macro-lot 25	4 360 m <sup>2</sup>	1 869 m <sup>2</sup>	4 200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	26
<b>Total</b>	<b>15 239 m<sup>2</sup></b>	<b>6 625 m<sup>2</sup></b>	<b>11 480 m<sup>2</sup></b>	<b>1 526 m<sup>2</sup></b>	<b>50</b>



