

29 NOV. 2021

MAIRIE DE BEDOIN

Lotissement « Le Clos des sables »



Lieudit «Les Sablières»

Section G, Parcelles 2080, 1646.p

**REGLEMENT
(Pièce PA 10a)**

PA084 01721C0004

Dossier N°
Déposé le

29 NOV. 2021

MAIRIE de BEDOIN



MAITRE D'OUVRAGE

Commune de Bédoin
301, Avenue Barral des Baux
CS 90001
84 410 Bédoin

GEOMETRE - CONCEPTEUR - MAITRE D'ŒUVRE



SARL C2A-
Géomètres Experts Fonciers associés BET-VRD
Bureau principal :
1, Avenue René Cassin 84 170 MONTEUX
Permanence :
9, Rue du Vieil Hopital 84 410 BEDOIN

ARCHITECTE - CONCEPTEUR



Melle ARIANNA PELLEGRINESCHI
1 a rue Camille Pelletan
13 210 SAINT REMY DE PROVENCE

REGLEMENT

PREAMBULE

Dossier N°
Déposé le

29 NOV. 2021

MAIRIE de BEDOIN

Le présent règlement s'applique au lotissement communal « Le Clos des Sables », situé sur la **Commune de Bédoin** (Vaucluse) et composé de **10 lots**, tels que définis ci-après.

Le lotissement est situé dans la zone UC dont le caractère concerne l'extension urbaine située en périphérie immédiate des espaces centraux, caractérisée par une vocation principale d'habitat avec une mixité des fonctions.

Selon le PLU, cette zone, destinée à recevoir un bâti relativement dense, assure la transition entre l'agglomération et les espaces à l'urbanisation plus lâche.

Cette zone englobe le noyau villageois et les extensions urbaines les plus anciennes.

Chaque acquéreur de lot devra présenter une demande de permis de construire établie en conformité avec le présent règlement.

Document d'urbanisme ayant servi
pour l'instruction d'un dossier

PA08401721C0004

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I - OBJET DU REGLEMENT

En application des textes en vigueur le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désignée à l'article III ci-dessous.

Cette assiette foncière est par ailleurs délimitée sur les différentes pièces graphiques de la demande de permis d'aménager et notamment le plan de situation, l'extrait cadastral, le plan d'état des lieux et le plan réglementaire.

ARTICLE II - OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous actes successifs de vente ou de location d'un lot de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative.

ARTICLE III - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à un lotissement situé sur la Commune de Bédoin.

L'ensemble des terrains lotis est cadastré de la manière suivante :

Section G, parcelles n°2080-1646 en partie, pour une superficie totale de 6 777 m², avant bornage.

Ce terrain confronte :

- * Au Sud : la route de Crillon le Brave,
- * Au Nord : Des propriétés privées bâties (maisons individuelles),
- * A l'Est : le reliquat de a parcelle G-1646 (terrain en friche) et la gare routière plus à l'Est,
- * A l'Ouest : la caserne des pompiers et le chemin des Bérards sur la partie nord-ouest.

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

- d'une part à chacun des lots,
- d'autre part aux voies, espaces communs.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Néant.

PA08401721C0004

Dossier N°
Déposé le

29 NOV. 2021

MAIRIE de BEDOIN

Document d'urbanisme ayant servi
pour l'instruction d'un dossier
PA08401721C0004

ARTICLE V - MORCELLEMENT

Le lotissement prend le nom de : « Le Clos des Sables »

Il est composé de **10 lots numérotés de 1 à 10**, dont un lot (le lot n°10) qui comportera deux logements sociaux.

La superficie de chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition annexé au présent règlement.
La superficie est répartie de la manière suivante :

➤	SUPERFICIE TOTALE DES LOTS	4 224 m²
➤	SUPERFICIE TOTALE DES ESPACES COMMUNS	
- Voirie		636 m ²
- Espace verts communs plantés		1 099 m ²
- Parkings et piétonniers perméables		390 m ²
- Cession à la commune		143 m ²
- Servitude (accès SDIS)		285 m ²

	SUPERFICIE TOTALE DU TERRAIN LOTISSEMENT	6 777 m²

Ces surfaces sont données à titre indicatif et seront calculées lors du bornage définitif des lots, après récolement.

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

ARTICLE VI - SERVITUDES

Les colotis ne s'opposeront en aucun cas aux éventuels passages, sur la voie du lotissement, des services de ramassage des ordures ménagères et des transports scolaires.

Servitude de passage figurant sur le plan de division du Cabinet Argence, concédée par la parcelle G-2080.p au profit de la parcelle G-2079 (accès SDIS).

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT

CHAPITRE I - NATURE DE L'OCCUPATION DE L'UTILISATION AU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément au PLU, sont interdits :

- Toutes activités commerciales,
- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules.

De plus, les lots ne pourront recevoir qu'une construction de type habitation individuelle, à raison d'un

PA08401721C0004

Dossier N°

Déposé le

29 NOV. 2021

MAIRIE de BEDOIN

PA08401721C0004

logement par lot, à l'exception du lot 10

ARTICLE II - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conformément aux indications du PLU, et sauf s'ils sont visés par l'article 1, sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores ;
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ;
- La création d'installations classées, à condition :
 - o que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - o que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants

A noter que conformément aux indications du PLU, l'opération d'aménagement comporte 2 logements locatifs sociaux (extrait du PLU : « Les opérations comprenant au moins 4 logements et/ou dont la SP est supérieure à 300m² devront comporter au minimum 20% de logements locatifs sociaux »).

Le PLS ne devra représenter plus du tiers des logements affectés à du logement locatif social.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles I et II est implicitement autorisé.

CHAPITRE II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE III - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE IV - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

Document d'urbanisme ayant servi
pour l'instruction d'un dossier
PA08401721C0004

Dossier N° PA08401721C0004
Déposé le

29 NOV. 2021

MAIRIE de BEDOIN

2 – Assainissement (Eaux usées et eaux pluviales)

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un prétraitement le cas échéant.

3 – Autres réseaux (Electricité-Réseaux de Télécommunication)

Les raccordements à ces réseaux sont à réaliser en souterrain depuis le réseau mis en place par le lotisseur.

4 – Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit répondant aux normes du règlement départemental du Service Départemental d'Incendie et de Secours, situés à moins de 300 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables (sauf dans les secteurs indicés « f » pour lesquels cette distance est réduite à 150 mètres)

La protection contre l'incendie est assurée par deux poteaux incendie existants tel figuré sur le plan PA8-B2 et PA-10 B, situés pour l'un (n°103), au nord-ouest du lotissement, pour l'autre (n°39) au sud-ouest du lotissement.

ARTICLE V - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Document d'urbanisme ayant servi
pour l'instruction d'un dossier

PA08401721C0004

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

Les constructions doivent respecter les zones d'implantation de bâtiment inscrites sur le plan réglementaire PA10b avec leurs contraintes de hauteur.

Hors agglomération, les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 25 m de l'axe de la voie départementale 974 section Sud-Ouest (sur le tronçon entre le centre village et la limite communale de Saint-Pierre-de-Vassols) ;
- 15 m de l'axe de la voie départementale 974 section Nord-Est (sur le tronçon entre le centre village et le Mont Ventoux) ;
- 15 m de l'axe des voies départementales 14, 19, 138, 164, 208, 213 ;
- 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation.

PA08401721C0004

En agglomération, les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 15 m de l'axe de la voie départementale 974 ;
- 10 m de l'axe des voies départementales 14, 19, 138, 164, 208, 213 ;
- 4 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation.

Dossier N°
Déposé le

29 NOV. 2021

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

MAIRIE de BEDOIN

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

ARTICLE VII - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les zones d'implantation des bâtiments sont définies sur le plan réglementaire.

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE VIII - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions tels que garages, piscines et leurs annexes, remises et abris de jardin ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Document d'urbanisme ayant servi
pour l'instruction d'un dossier
PA08401721C0004

29 NOV. 2021

MAIRIE de BEDOIN

ARTICLE IX - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation, garages et annexes hors piscines et terrasses ne dépassera pas 30% de la superficie du lot, conformément au tableau annexé au présent règlement.

Rappel : L'emprise au sol est définie par l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir « *la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements* ».

L'emprise au sol des constructions s'appuie ainsi sur cette définition, à savoir que les éléments pris en compte par la suite dans le calcul de l'emprise au sol correspondant aux constructions closes et/ou couvertes (habitation, garage, local technique, terrasse couverte, annexe, ...).

Ne sont donc pas comptées les autres constructions (piscine, plage de piscine, terrasse non couverte de plain-pied (jusqu'à 0.60m), sous réserve de ne pas créer un volume significatif.

Les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) permettant l'accessibilité de toutes constructions aux Personnes à Mobilité Réduite ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol des constructions correspondantes.

ARTICLE X - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont autorisées en R+1 hauteur maximum 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit pour les lots 2, 3, 4 et 6 à 10 et cela dans les zones d'implantation le permettant.

Pour les lots 1 et 5, en RDC uniquement, 4 mètres à l'égout du toit et 6 mètres au faîtage.

Pour les lots 2, 3, 4 et 6 à 9, les constructions sont autorisées pour une hauteur de 4 mètres à l'égout du toit et 6 mètres au faîtage sur une largeur de 4 mètres dans les zones définies par un quadrillage sur le plan réglementaire.

La hauteur est mesurée depuis le terrain naturel.

Toute partie de construction distante de moins de 4 mètres de la limite séparative ne pourra excéder 3,50 m au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE XI - ASPECT EXTERIEUR

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 - Insertion dans le site

Chaque opération d'aménagement ou de construction doit s'intégrer dans son environnement et la topographie particulière des lieux.

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).

Les locaux techniques, de ventilation, de climatisation ou autres doivent être inclus ou intégrés à la construction ou la toiture. Les climatiseurs, les antennes individuelles de réception et les appareils techniques devront être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

3 - Eléments de constructions

o 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.

La façade Sud de l'habitation sera privilégié pour éventuelles terrasses couvertes, loggias, pergolas et autres places à vivre en plein air.

La façade Nord sera moins protagoniste dans l'ensemble de la composition architecturale, sauf si elle est proche de la voie.

o 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. Les finitions rustiques ne sont pas autorisées. Les teintes de couleur des enduits de façade seront mates, sans jamais être blanches.

Les teintes des façades seront choisies sur la palette ci-dessous (ou similaire), de teintes naturelles / sables / claire, typiques de la zone. Voir palette ci – dessous (référence nuancier PAREXLANKO ou similaire) :



G10

G20

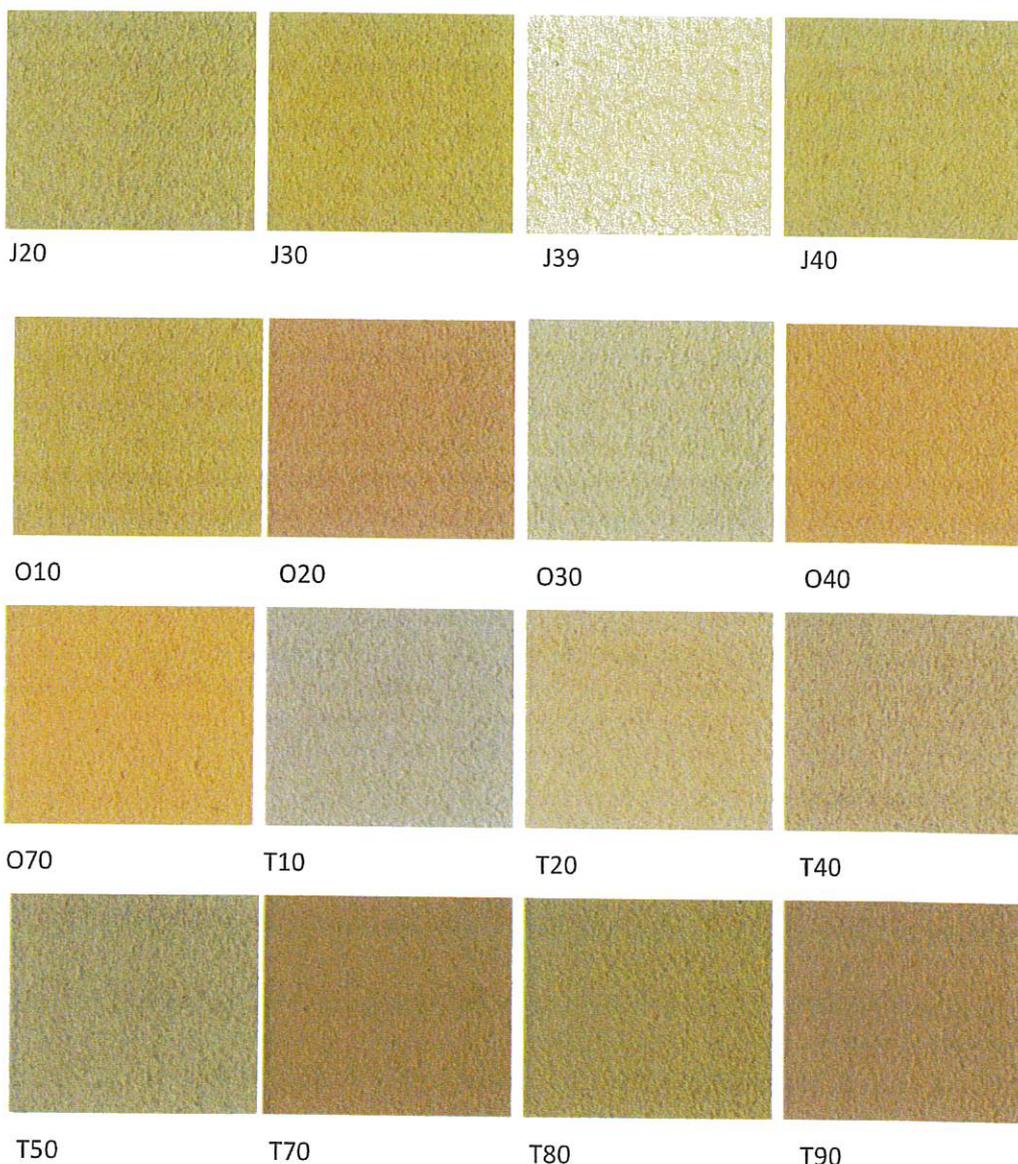
V10

Dossier N° V20

Déposé le

PA08401721C0004

29 NOV. 2021



La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande de permis de construire.

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, à la tyrolienne, ou les glaçages. 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 à éviter.

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 entre elles ; 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).

Document d'urbanisme ayant servi
pour l'instruction d'un dossier
PA08401721C0004

Dossier N°
Déposé le PA08401721C0004

29 NOV. 2021

○ **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 pré-taillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre pré-taillée 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 bardages sont autorisés à partir du moment où ils constituent un élément d'animation architectural et ne constituent pas l'élément majeur des façades. Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faitage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible, lorsqu'elles ne seront pas construites en pierre, elles seront obligatoirement enduites.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les divers tuyaux (hormis les chenaux et les descentes d'eau pluviale) ne devront pas être apparents, dans la mesure du possible.

○ **Ouvertures :**

Les ouvertures doivent avoir des formes géométriques simples.

Il est recommandé pour les ouvertures en façade d'une même construction d'éviter de multiplier les formes et types d'ouvertures différents (ronds, triangulaires, carrés, ...), ainsi que les matériaux utilisés dans la construction, notamment au niveau de la porte d'entrée, du portail de garage, des fenêtres et des portes-fenêtres.

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles. De manière générale, les fenêtres seront de proportions plus hautes que larges. Les larges baies vitrées de proportions horizontales sont autorisées pour les séjours. On pourra également choisir de réaliser des portes-fenêtres en lieu et place de fenêtres avec, pour les ouvertures d'étages, un garde-corps posé en embrasure.

Les ouvertures pourront avoir des encadrements qui seront traités soit en relief, soit sur le même plan que la façade. Ils auront une largeur minimale de 22 cm.

Ils seront blanc cassé ou ton pierre mais dans tous les cas de figure d'une teinte plus claire que la façade. S'ils sont réalisés en enduit de façade, ils seront de finition talochée fin.

○ **Auvent et casquettes:**

On appelle auvent ou casquette des éléments horizontaux qui dépassent des plans des façades pour les protéger ou les animer. Les surfaces induites par ces casquettes ne pourront pas donner lieu à des espaces fermés et clos.

Ces éléments architecturaux sont à utiliser car ils participent à l'animation des façades et volumes et à la protection solaire durant la période estivale.

Ils feront partie intégrante de la construction.

Sont interdits: toute utilisation de colonnes, de pilastres néo-classiques ou de balustres.

○ **Toitures :**

Généralement, les constructions ont une toiture à deux pentes comprises entre 30% et 35%. Les toitures à une ou trois pentes sont admises en RDC lorsqu'elles s'harmonisent avec le volume principal de la construction, les toitures à quatre pentes ne sont pas admises.

La couverture sera en tuiles de couleurs vieillie, les aspects : ardoise, zinc, ou tôle laquée etc. sont interdits. Les toitures vitrées pour les vérandas sont admises sous condition de représenter un volume inférieur à la construction principale. Les ouvertures dans les toitures seront des lucarnes, fenêtres de toit, réalisées dans le

Document d'urbanisme ayant servi
pour l'instruction d'un dossier
PA08401721C0004

Dossier N°
Déposé le PA08401721C0004

29 NOV. 2021

même plan que la toiture, les lucarnes et chiens assis sont interdits.

Les toitures en "souleion" sont admises.

Les toitures terrasses peuvent être admises à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant notamment comme élément de liaison ou de transition. En outre, la superficie des toitures doit être inférieure ou égale à 30% de la superficie de la projection horizontale totale de la couverture.

Rappels :

- les couvertures en bac acier sont interdites,
- les couvertures en plaques ondulées devront être recouvertes de tuiles,
- les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits,
- les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toitures à condition de s'intégrer à la pente du toit sans effets de superstructure ajoutée,
- les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables,
- éléments techniques :
 - les antennes et paraboles, les groupes de production d'énergie ou autres avec leurs alimentation ou évacuation doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles depuis l'espace public,
 - les paraboles d'un diamètre supérieur à 0,90 mètre sont interdites.

Les débords seront réalisés en génoise à 1 rang pour la partie en RDC et 2 rangs pour la partie en R+1, corniches en pierres naturelles, ou toute autre solution identique à celle d'une mise en valeur ou d'une restitution du patrimoine.

En pignon, l'emploi des génoises est interdit, même partiel.

4 - Menuiseries

Les portes, les fenêtres, portes fenêtres, doivent être réalisées avec des menuiseries en bois, alu laqué, PVC. Les couleurs vives sont interdites.

5- Volets

Les volets peuvent être des volets roulants, coulissants ou ouvrants à la française.

Les coffres des volets roulants apparents, rapportés à l'extérieur de la menuiserie sont interdits.

Ils pourront être en aluminium ou en bois. Le volet en PVC sont interdits.

Les volets seront peints de couleur en harmonie avec les façades. Les couleurs vives sont à proscrire.

Il faudra privilégier les couleurs traditionnelles comme le gris bleu, gris vert, vert pastel, kaki, taupe.

6 – Clôtures / Portail et portillons

Les terrains à bâtir du lotissement seront obligatoirement clôturés sur l'ensemble de leurs faces.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m, elle est comptée à partir du terrain naturel avant travaux sur la propriété concernée ou du niveau de la voirie lorsqu'elle est située en contrebas de ladite propriété. La couleur des grilles, grillages ou ferronneries sera vert sombre ou grise.

Sur les limites donnant sur la voirie et les espaces communs, la clôture sera obligatoirement composée d'un mur bahut maçonné enduit sur toutes les faces, d'une hauteur maximum de 0,60 m par rapport au terrain naturel et surmonté des grilles métalliques à barreaudage verticaux de références traditionnelles.

Les claustra ou panneaux occultants sont formellement interdits sur ces clôtures.

Entre les lots les clôtures seront constituée d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées rectangulaire doublé d'une haie vive.

Le portail devra être implanté avec un recul de 5.00m par rapport à la voirie commune.

Document d'urbanisme ayant servi
pour l'instruction d'un dossier

PA08401721C0004

Dossier N°
Déposé le

PA084 01721C0004
11

29 NOV. 2021

Les portails d'accès doivent être de conception simple. Les couleurs vives sont à proscrire ; elles seront en harmonie avec les autres menuiseries.

Dans tous les cas sont interdits :

- les murs pleins autres que ceux visés au chapitre précédent et, sauf réhabilitation de ceux existants à date d'approbation du PLU,
- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

7 - Murs de soutènement et ouvrages techniques

Les murs de soutènement sont autorisés, le choix des matériaux devra être fait dans le respect des autres dispositions de l'article 11, en outre dans tous les cas, ils ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent. Les murs de soutènement existants, réalisés en moellons de pierre, doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique.

Antennes relais de téléphonie mobile : elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (positionnement, habillage, couleur), afin d'être le moins visible possible du domaine public.

PRECONISATIONS PAYSAGERES

La végétation proposée pour l'aménagement des jardins privés doit garder une certaine cohérence avec le caractère du site et l'identité régionale. Le choix des végétaux doit être esthétique, mais surtout phytotechnique (besoins en eau réduits, résistance au fort ensoleillement, au gel, au vent...).

Les végétaux doivent résister aux maladies et être d'un entretien réduit.

Le développement de la plante est à prévoir en cohérence avec l'espace qui lui est imparti.

Les haies arbustives constituées d'une seule essence végétale sont interdites. Elles seront impérativement constituées d'un mélange d'essences locales prises dans la palette végétale ci-dessous.

1. Arbres d'ornement

Caducs

- Amandier (*Prunus dulcis*),
- Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*),
- Erable de Montpellier (*Acer monspessulanum*),
- Micocoulier de Provence (*Celtis australis*),
- Mûrier blanc (*Morus Alba*),
- Savonnier (*Koelteria paniculata*),
- Tilleul argenté (*Tilia tomentosa*).

Persistant

- Chêne vert (*Quercus ilex*),
- Chêne kermès (*Quercus coccifera*),
- Cyprés de Florence (*Cupressus sempervirens*),
- Olivier (*Olea europaea*),
- Pin d'Alep (*Pinus halepensis*).

2. Arbres d'ornement pour haies

Caducs

- Arbre à perruque (*Cotymus coocygia*),
- Buddleia (*Buddleia davidii*),
- Chèvrefeuille (*Lonicera tellmaniana*),

Dossier N°
Déposé le

PA 084 01721 C0004

29 NOV. 2021

MAIRIE de BEDOIN

Document d'urbanisme ayant servi
pour l'instruction d'un dossier

PA 084 01721 C0004

- Cytise à feuille de lin (*Cytisus linifolius*),
- Grenadier (*Punica granatum*),
- Jasmin (*Jasminus fruticans*),
- Jujubier (*Ziziphus sativa*),
- Seringat (*Philadelphus brachybotris*),
- Spirée (*Spiraea bumalda*),
- Therebinthe (*Pistacia terebinthus*).

Persistant

- Arbousier (*Arbutus unedo*),
- Buis (*Buscus sempervirens*),
- Chalef de Ebbing (*Eleagnus x ebbingei*),
- Coronille jonciforme (*Coronilla juncea*),
- Euphorbe characias (*Euphorbia characias*),
- Genêt d'Espagne (*Spartium junceum*),
- Genévrier (*Juniperus communis*),
- Goyavier du Brésil (*Feijoa sellowiana*),
- Laurier Sauce (*Laurus nobilis*),
- Laurier rose (*Nerium oleander*),
- Laurier tin (*Vibumum tinus*),
- Myrthe (*Myrtus communis*),
- Néflier du Japon (*Eriobotrya japonica*),
- Oranger du Mexique (*Choisya ternata*),
- Photinia (*Photinia fraseri*),
- Pistachier lentisque (*Pistacia lentiscus*),
- Pittospore du Japon (*Pittosporum tobira*).

3. Plantes vivaces pour massifs

Caducs

- Caryoptéris (*Caryopteris clandonensis*),

Persistant

- Ballote (*Ballota acetabulosa*),
- Ciste cotonneux (*Cistus albidus*),
- Ciste de Montpellier (*Cistus monspeliensis*),
- Iris d'Alger (*Iris unguicularis*),
- Lavande (*Lavandula officinalis*),
- Romarin (*Rosmarinus officinalis*),

- Sauge de Jérusalem (*Phlomis fruticosa*),
- Sauge officinale (*Salvia officinalis*),
- Thym (*Thymus capitatus*).

4. Plantes grimpantes pour treilles /tonnelles

Caducs

- Clématite de Jackman (*Clematis « Jackmanii*),
- Vigne vierge de Virginie (*Parthenocissus quinquefolia*).

Persistant

Dossier N^o PA 084 01721C0004
Déposé le

29 NOV. 2021

MAIRIE de BEDOIN

Document d'urbanisme ayant servi
pour l'instruction d'un dossier

PA 084 01721C0004

- Bignone rose (*Podranea ricasoliana*),
- Rosier de Banks (*Rosa banksiae*),
- Solanum grimpant (*Solanum jasminoides*)

Dossier N° PA 084 01721C0004
Déposé le

29 NOV. 2021

ARTICLE XII - STATIONNEMENT DES VEHICULES

MAIRIE de BEDOIN

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

- Création d'1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- Création de 2 places de stationnement par logement de plus de 50 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

ARTICLE XIII - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toutes constructions, et non imperméabilisés doivent représenter au moins 50 % de l'ensemble du terrain.

Pour la définition des espaces libres, se référer aux dispositions générales du PLU.

Les superficies de ces espaces libres de toutes constructions et non imperméabilisés sont indiquées dans le tableau annexé au présent règlement

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés commun représentant 10% au moins de la surface du terrain à aménager.

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt de déchets et de tout stockage à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptées à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) 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 (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) 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 drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

TITRE III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE XIV - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'y a pas de coefficient d'occupation du sol applicable à la zone. Les superficies de planchers sont indiquées dans le tableau annexé au présent règlement.

TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS

N° des lots	Superficie des lots	Superficie planchers	Superficie mini espaces libres	Emprise au sol maxi. (30% superficie terrain)
1	405 m ²	A définir à la vente	182	121 m ²
2	409 m ²	A définir à la vente	184	122 m ²
3	409 m ²	A définir à la vente	184	122 m ²
4	416 m ²	A définir à la vente	187	124 m ²
5	415 m ²	A définir à la vente	187	124 m ²
6	414 m ²	A définir à la vente	187	124 m ²
7	415 m ²	A définir à la vente	187	124 m ²
8	410 m ²	A définir à la vente	185	123 m ²
9	410 m ²	A définir à la vente	185	123 m ²
10	521 m ²	A définir à la vente	233	156 m ²
TOTAUX	4 224 m²	2 000 m²	1 901 m²	1 263 m²

Nota : les espaces libres imposés par lot devront à minima contenir 50% d'espaces verts (superficie plantée des espaces libres)

Dossier N° PA084 0172100004
Déposé le

29 NOV. 2021

Document d'urbanisme ayant servi
pour l'instruction d'un dossier

PA084 0172100004

MONTEUX, OCTOBRE 2021

PA084 01721C0004

Dossier N°
Déposé le

29 NOV. 2021

MAIRIE de BEDOIN

Document d'urbanisme ayant servi
pour l'instruction d'un dossier

PA084 01721C0004