

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

14/03/ 2023

Déclaration préalable 6 Lots

SOMMAIRE :

INTRODUCTION - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES,	4
URBAINES ET PAYSAGÈRES	4
A. DIVISION DES LOTS	4
B. ACCESSIBILITÉ.....	5
C. CLOTURES	6
Le tout pouvant-être doublé d'une haie vive.	6
D. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	7
E. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	8
F. ASPECT EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS	8
G. VÉGÉTATION	11
H. SERVITUDES.....	14
I. PROVISIONS	16
CAUTION POUR RESPECT DU PERMIS DE CONSTRUIRE	16
CAUTION POUR DEGRADATION DE CHANTIER	16
J. TENUE GENERALE	19
LITIGES- SUBROGATIONS.....	19

INTRODUCTION - DISPOSITIONS GENERALES

La Commune de FONTANES a autorisé la société TERRES DU SOLEIL à réaliser une Déclaration Préalable de division des parcelles cadastrées E numéro 420, 422 et 499, en six lots de terrains à bâtir.

Le présent « ***cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères*** » a pour objectif de préciser les règles de constructibilité des lots et de fixer les règles de droit privé entre les futurs propriétaires et occupants. Ces prescriptions doivent permettre par leurs limitations et leurs orientations une meilleure cohérence des constructions en harmonisant le bâti et les clôtures.

Le présent « ***cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères*** » s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayant droits à quelque titre que ce soit. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions du présent cahier des charges à l'encontre des autres assujettis.

Les prescriptions du présent « ***cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères*** » seront insérées intégralement par les soins du Notaire, ou de la partie la plus diligente, dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions qu'il s'agisse, soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte, on désignera sous le vocable «**CONSTRUCTEUR**» tout assujetti au présent « ***cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères*** », qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc.

Cela exposé, la société TERRES DU SOLEIL entend diviser et céder les six terrains ainsi autorisés, dans les conditions prévues ci-dessous.

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

Au jour de la création dudit « *cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères* », le CONSTRUCTEUR s'engage à respecter les dispositions du document d'urbanisme en vigueur (PLU) sur chacun des lots dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement, plans, etc..) et toutes modifications qui seraient apportées, au fil des ans, à celui-ci par l'Administration.

En aucun cas la responsabilité de la société TERRES DU SOLEIL ne pourra être engagée en raison des dispositions futures des documents d'urbanismes opposables sur les terrains objet de la division autorisé en Février 2023, ou des modifications que l'administration apporterait à ces derniers, quelle que soit leur date d'opposabilité.

A. DIVISION DES LOTS

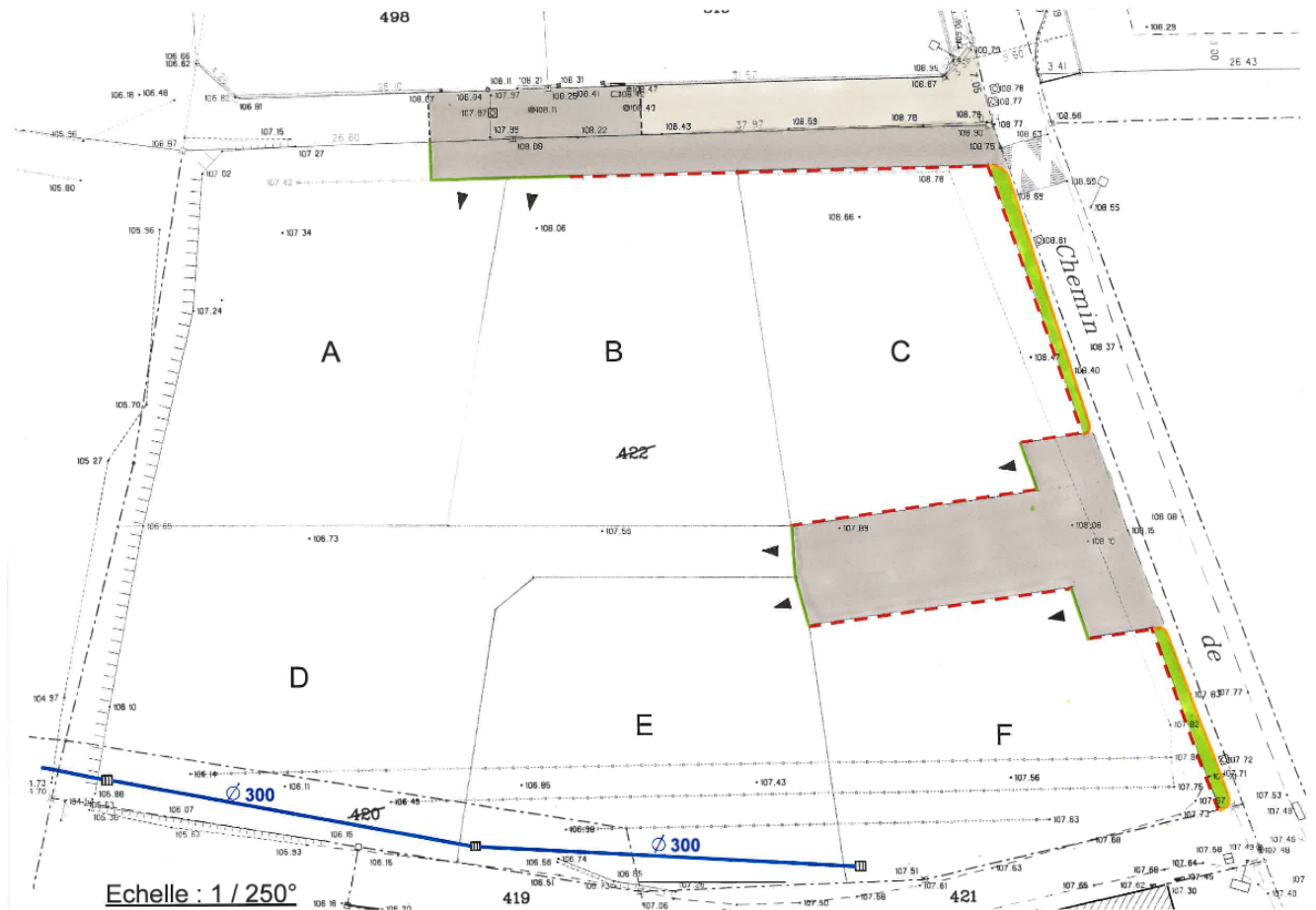
Les 6 lots de terrains à bâtir créés sur les parcelles, assiette de la DP autorisée, seront indivisibles, sauf autorisation préalable conjointe de l'Aménageur TERRES DU SOLEIL et de la Commune de FONTANES.

B. ACCESSIBILITÉ

Les accès aux lots A et B se feront par l'impasse existante qui sera élargie d'environ 3 m afin d'éviter les gênes aux riverains et de faciliter l'accessibilité des CONSTRUCTEURS.

Les accès des lots C, D, E, et F se feront par le Chemin de Combas.

La zone grisée au plan ci-dessous, représentant impérativement l'espace non clos; les clôtures, portails et portillons, s'ils en existent, devront se situer en retrait.



C. CLOTURES

Clôture sur le Chemin de COMBAS et sur l'impasse privé (parcelle n°499)

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures voisines.

Dans l'intérêt général de tous et pour préserver un ensemble harmonieux du projet, les clôtures seront constituées par un mur bahut enduit sur les 2 faces de couleur blanc cassé (G.20 de Parex ou similaire) de 1,50 m de hauteur.

Le tout pouvant-être doublé d'une haie vive.

La transparence hydraulique devra être respectée (par la pose de barbacannes dans le mur bahut) et les accès tels que présentés sur le schéma précédent devront restés non clos.

Clôture en limite séparative entre les lots créés

La clôture sera constituée soit :

- D'un mur bahut enduit sur les 2 faces de couleur blanc cassé (G.20 de Parex ou similaire) de 1 m de hauteur, surmonté d'un grillage à maille rigide vert (RAL 6005).
Le tout d'une hauteur maximale et totale de 1,50m
- D'un grillage à maille rigide vert (RAL 6005) d'une hauteur maximale et totale de 1,50m.

Le tout pouvant-être doublé d'une haie vive.

Clôtures sur les autres limites périmétriques :

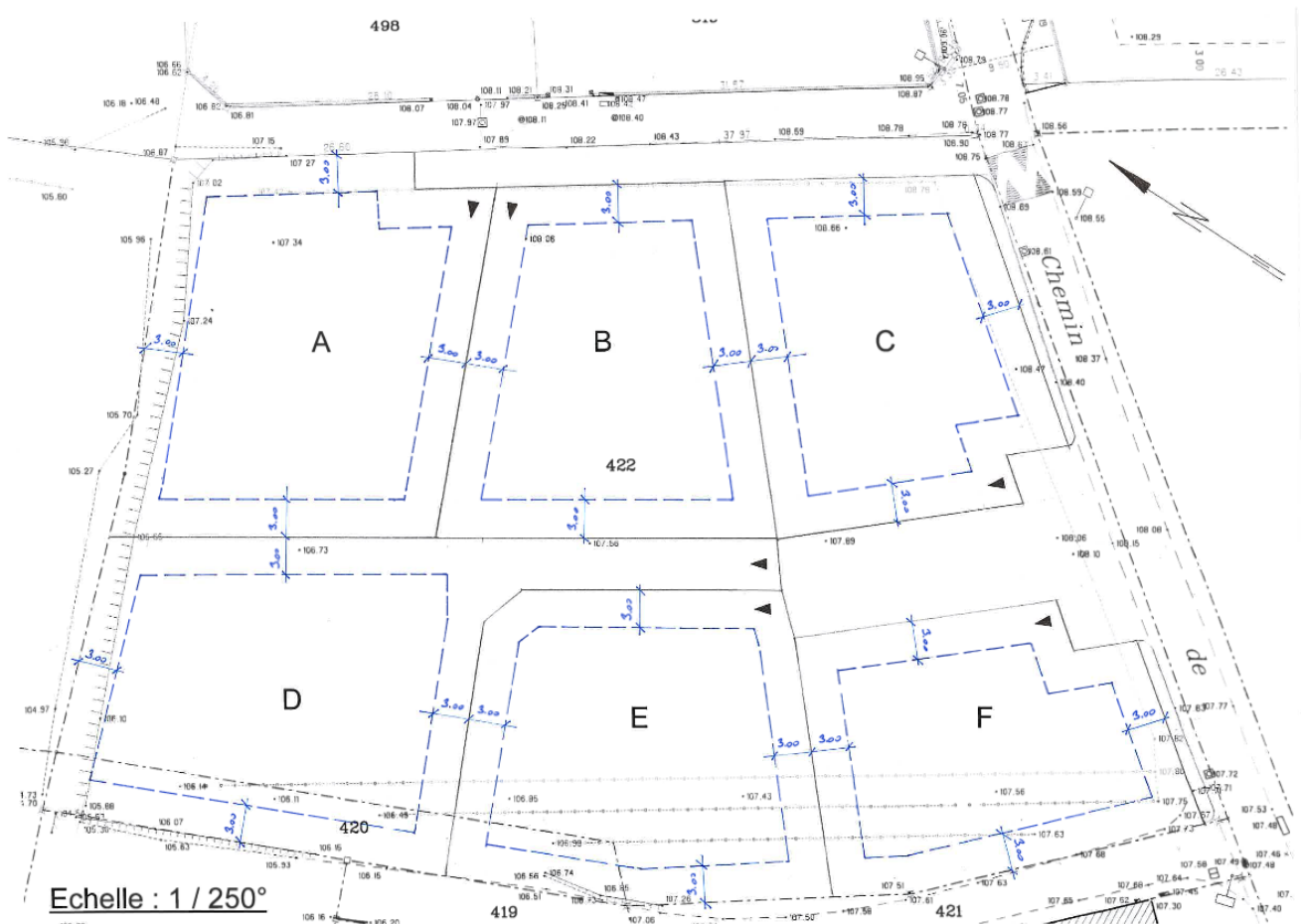
- Les clôtures en limite Ouest des lots D, E et F seront obligatoirement constituées d'un mur bahut enduit sur les 2 faces de couleur blanc cassé (G.20 de Parex ou similaire) de 1,50 m de hauteur.
- Les Clôtures en limite Nord des lots A et D seront obligatoirement constituées de murets en pierre sèche ou pierre à joint débordant non lissé d'une hauteur comprise entre 1m et 1,50m. Ces murets pourront être doublés ou non de haies vives de

préférence discontinues associant en alternance des massifs arbustifs (lauriers, noisetier, arbres...)

D. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le plan de composition ci-dessous définit les zones d'implantation obligatoire des constructions.

En complément des règles fixés par le règlement du PLU, il fixe, à l'intérieur des pointillés, les zones constructibles pour chaque lot.



Cette règle d'implantation ci-dessus ne s'applique pas pour :

- Les piscines, qui pourront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux voies et limites séparatives.

- Les batiments annexes tels que les abris de jardin, garage et local piscine dont la hauteur mesurée au faîtage ne dépasse pas 4,50 mètres. **Dans ce cas, ils peuvent être implantés en limites séparatives.**

E. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage.

Pour les constructions implantées en limites séparatives, la hauteur maximale est fixée à 4,50 mètres.

F. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Matériaux et couleurs :

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieurs ne doivent présenter aucune brillance réfléchissante, le chrome étant interdit ;

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures doit être choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti doit être recherchée.

Toitures :

Le pourcentage de pente des toitures ne pourra excéder 30%.

Excepté en cas de toitures terrasses, les couvertures doivent être réalisées en tuiles de terre

cuite type « canal » (ou à défaut de type « romane ») de teinte claire naturelle (pas de jaune, de bleu...). Les panachages par mélanges de tuiles de teintes naturelles différentes seront possibles si elles sont adaptées à celles utilisées habituellement dans le village.

Les revêtements de sol des toitures terrasses seront exécutés en harmonie avec le ton des toitures.

Ouvrages en saillie :

L'installation d'une antenne (parabolique ou de radiodiffusion-télévision) et d'un appareil de climatisation doit être réalisée en toiture ou intégré dans le volume bâti;

Les éoliennes sur bâti doivent être intégrées au bâtiment principal et la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du faîtage ne devra pas dépasser 1,50 mètre;

Les installations liées aux énergies renouvelables (notamment solaires, thermiques et photovoltaïques tels que les panneaux ou les chauffe-eau) doivent être intégrées dans le pan de la toiture ou intégré dans le volume bâti;

Bâtiments annexes :

Ils doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal et avec des matériaux identiques (couverture, enduit,...).

Volumétrie :

Par sa volumétrie, chaque construction devra arborer une écriture sobre et actuelle, sans ornementation outrancière ou renvoyant à un pastiche de l'architecture traditionnelle (locale ou étrangère).

Les éléments décoratifs caricaturaux comme, les arcades, les colonnes avec chapiteaux, les balustrades, les ouvertures cintrées, les clochetons, pignes ou épis en terre cuite ou autres moulures sont proscrits.

Des matériaux comme la pierre, le bois, la terre cuite sont pour autant autorisés, si leur mise en œuvre respecte une image contemporaine et sobre.

Les projets devront privilégier des jeux de volumes simples et harmonieux.

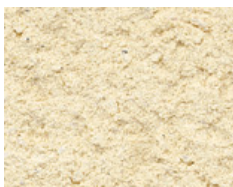
La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Dans tous les cas, les volumes ne devront pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

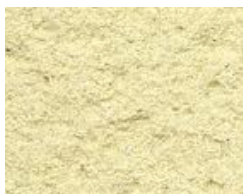
Des éléments d'accompagnement des volumes principaux feront l'objet d'une attention particulière. Ils devront traiter les pare-soleil, les volets et/ou persiennes, les claustras, permettre de créer des zones ombragées, de protections visuelles pour préserver l'intimité d'un endroit, marquer une entrée...

Palette de couleurs des façades autorisé :

- **Tons autorisés pour les parties principales : (P = PAREX et W = Weber, ou similaire)**



Sable clair (T20 de PAREX)
PAREX)
Beige clair (207 WEBER)



Sable d'Athènes (J39 de PAREX)



Beige orange (O30 de



Terre de sable (T50 de PAREX)
Grège soutenu (221 WEBER)

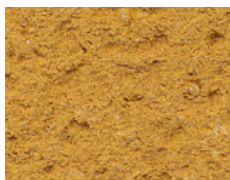


Beige (T80 de PAREX)
Ocre rompu (215 WEBER)

- **Tons foncés autorisés partiellement pour la mise en valeur de volumes :**



Terre beige (T70 de P)
Ocre doré (304 W)



Terre orange (O80 de P)
(312 WEBER)

G. VÉGÉTATION

Les essences seront de type méditerranéen (afin d'assurer leur pérennité sur le site)

La « proposition végétale » sera constituée:

- d'arbres de hautes tiges (pin d'Alep ou pin parasol, micocoulier, arbousier, figuier, olivier, amandier, chêne vert, ...). Leur emplacement devra être réfléchi afin de ne pas déchausser les murs ou autres constructions à proximité, et leur permettre de se développer sans entrer en concurrence avec d'autres éléments naturels ou construits. (réduire les tailles des arbres, ne pas obstruer des ouvertures sur des bâtiments mais aussi sur le paysage).
- de végétation rampante ou tapissante (lavande, romarin, thym, millepertuis, sauge, diverses graminées, ...).
- de végétation en massif (laurier tin, laurier rose, roseaux, pistachier lentiscus, pittosporum...).

LES ARBRES DE HAUTE TIGE



Pin d'Alep



Pin parasol



Micocoulier



Figuier



Amandier



Olivier



Arbousier



Chêne vert

VEGETATION RAMPANTE OU TAPISSANTE



Lavande



Romarin



Thym



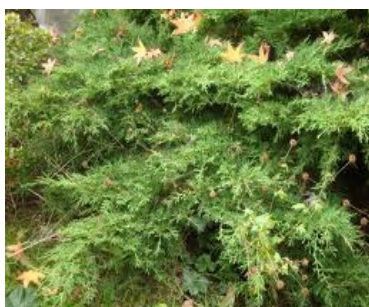
Sauge



Stipa



Sariette



Genévrier



Millepertuis

VEGETATION EN MASSIF



Laurier tin



Laurier rose



Roseaux



Pittosporum



Gypsophile



Anthemis



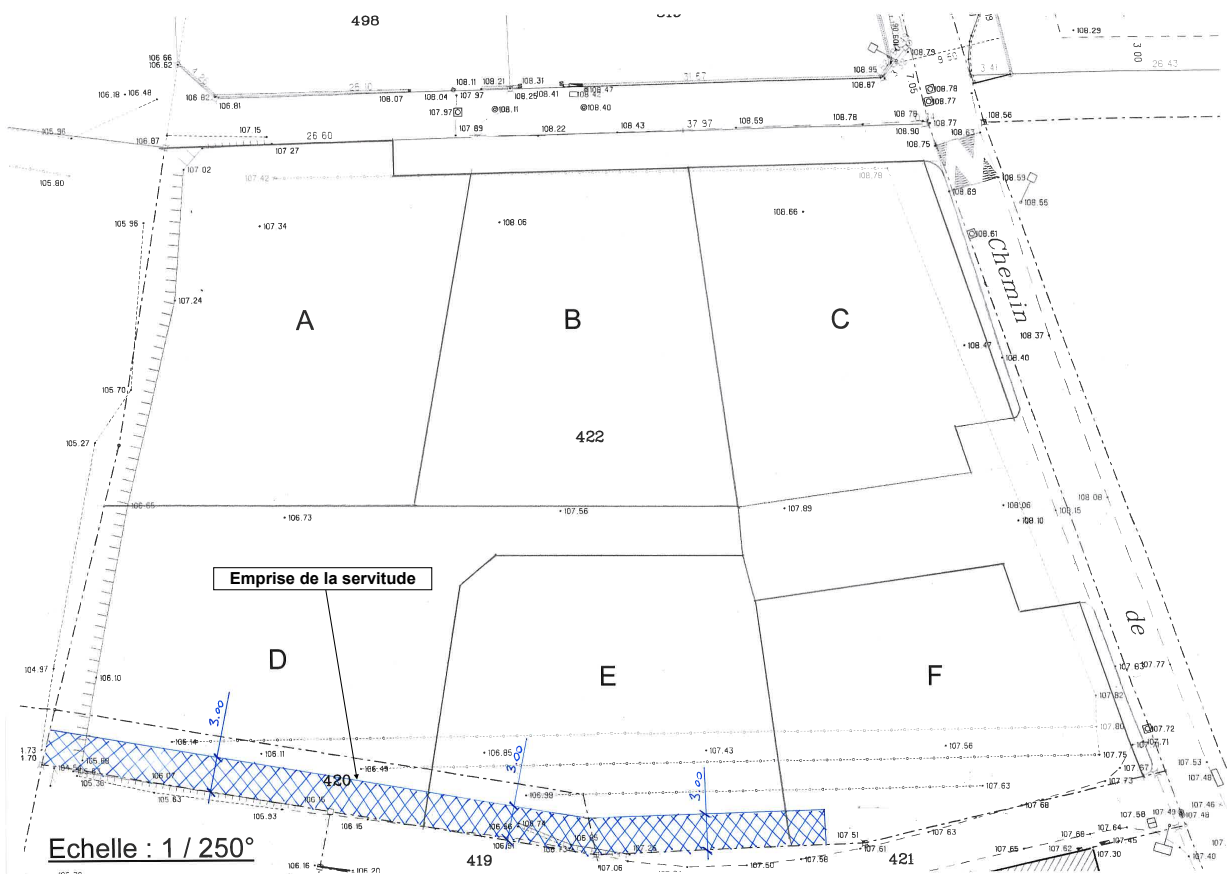
Pistachier



Verveine

H . SERVITUDES

Les lots D, E et F comportent une servitude d'acqueduc pour une canalisation d'eaux pluviales dans leurs limites Ouest, l'emprise de cette servitude a une largeur de 3m telle que définie sur le plan ci dessous.



Les eaux pluviales des lots D, E et F seront dirigées vers des regards prévus pour les collecter.

Toute construction est interdite dans cette emprise

I. PROVISIONS

CAUTION POUR RESPECT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Pour assurer le respect du règlement du présent « *cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères* » et du permis de construire autorisé, lors de l'exécution dudit permis, le CONSTRUCTEUR versera sur un compte spécialement ouvert à cet effet, en la comptabilité du Notaire en charge de l'acte de vente, **la somme de MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 €).**

Le remboursement de cette somme sera réalisé, par le Notaire, dès la présentation par le CONSTRUCTEUR de l'attestation de non-opposition à l'achèvement des travaux délivrée par la Mairie de FONTANES et à la réalisation effective des clôtures conformément aux prescriptions indiquées dans le présent « *cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères* ».

CAUTION POUR DEGRADATION DE CHANTIER

La Déclaration Préalable est soumise aux règles d'occupation et d'utilisation du sol en vigueur dans la commune lors de la délivrance du permis de construire.

Tout CONSTRUCTEUR de lot devra s'assurer au moment de l'édification de sa construction que ses entrepreneurs ont pris toutes mesures pour protéger les trottoirs ou les bordures au droit de la façade de son lot, et spécialement à l'emplacement des engins de levage et de matériel de transport. Le CONSTRUCTEUR reconnaît être responsable du défoncement des caniveaux, bordures, trottoirs, branchements, coffrets d'électricité, ainsi que des plaques de recouvrement des regards (eau potable, assainissement vanne et pluvial, téléphone) et autres dégradations constatées sur son lot ou sur l'ensemble des lots de l'opération, vendus ou encore propriété de TERRES DU SOLEIL.

Tout CONSTRUCTEUR s'engage également à imposer à ses entrepreneurs le respect des travaux réalisés dans l'ensemble du périmètre de la Déclaration Préalable.

Il pourra être mis en demeure d'effectuer les travaux de remise en état à première demande de la société TERRES DU SOLEIL.

TERRES DU SOLEIL conseille aux CONSTRUCTEURS de procéder, avant le commencement

de tous travaux, à l'établissement d'un état des lieux du terrain et de ses abords.

Pour assurer la remise en état rapide des équipements prévu par la société TERRES DU SOLEIL, en cas de dégradation pendant la période d'édification des constructions prévues sur la DP, il sera appliqué les dispositions suivantes :

Le CONSTRUCTEUR donne spécialement pouvoir à la société TERRES DU SOLEIL de faire effectuer les travaux de réparation nécessaires (voiries, coffrets techniques et réseaux notamment).

Ce mandat, donné dans l'intérêt commun de tous les CONSTRUCTEURS, est stipulé irrévocable.

En exécution de ce mandat, la société TERRES DU SOLEIL devra faire procéder aux travaux de réparation rendus nécessaires par d'éventuelles dégradations. Elle réclamera le remboursement de ces travaux aux CONSTRUCTEURS responsables de ces dégradations.

A défaut d'identification du CONSTRUCTEUR responsable, comme dans le cas où le CONSTRUCTEUR responsable refuserait de verser les sommes dues par lui à ce titre, la société TERRES DU SOLEIL prélèvera le montant des sommes nécessaires auxdites réparations sur un fonds spécialement créé à cet effet.

Pour constituer ce fonds, chaque CONSTRUCTEUR verse lors de l'acquisition de son lot, une somme égale à **DEUX MILLE EUROS (2.000 €)** sur un compte spécialement ouvert à cet effet en la comptabilité du Notaire.

Le dépositaire de ces fonds sera autorisé à procéder à des versements au profit des entreprises concernées sur la demande écrite de la société TERRES DU SOLEIL, accompagnée du mémoire de l'entreprise concernée et de la justification d'une part du montant des réparations et d'autre part du fait que chaque CONSTRUCTEUR a été informé du prélèvement.

La société TERRES DU SOLEIL devra alors :

- Rendre compte de l'exécution de son mandat conformément aux dispositions de l'article 1993 du Code Civil,
- Faire restituer aux CONSTRUCTEURS le solde éventuel du fonds spécial.

Le CONSTRUCTEUR versera au notaire soussigné, une somme de DEUX MILLE EUROS (2.000 euros).

Mise en œuvre :

Pour que tout ou partie de cette provision puisse être restituée, Le CONSTRUCTEUR devra en faire la demande écrite à TERRES DU SOLEIL et lui fournir un justificatif de conformité de la construction édifiée sur le lot acquis. Un procès verbal de réception avec TERRES DU SOLEIL devra alors être élaboré après visite sur le site pour constater le bon achèvement de la construction, les clôtures de son lot, la qualité des enduits de façades, les portails d'entrée le tout conformément au « ***cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères*** », et du bon état de l'accès commun.

La société TERRES DU SOLEIL signifiera ensuite par écrit son accord au Notaire centralisateur qui pourra, dès lors, procéder au remboursement.

Toute aliénation du lot par le CONSTRUCTEUR sera inopposable à TERRES DU SOLEIL, au vendeur et au dépositaire des fonds. Il en sera notamment ainsi pour le cas où le CONSTRUCTEUR revendrait le bien et souhaiterait convenir avec le sous-CONSTRUCTEUR que ce dernier lui serait substitué en ce qui concerne le remboursement du solde de la provision. Le remboursement ne pourra donc avoir lieu qu'au profit du CONSTRUCTEUR. Toutefois, le décès du CONSTRUCTEUR sera pris en compte à condition que l'acte de notoriété consécutif soit valablement notifié au dépositaire.

J . TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments, les clôtures et sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des utilisateurs. Il ne pourra, notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifieraient l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire, ou au regard de la situation du site.

Ainsi, étant rappelé qu'il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement pluvial conformément à l'article 640 du Code civil, les clôtures des lots réalisées par les CONSTRUCTEURS ne devront pas entraver l'écoulement naturel des eaux de pluies.

LITIGES- SUBROGATIONS

La SOCIETE **TERRES DU SOLEIL** subroge, en tant que de besoin, le CONSTRUCTEUR dans tous ses droits ou actions de façon que tout CONSTRUCTEUR puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.