



MAIRIE DE L'ISLE SUR LA SORGUE

CERTIFICAT DE NON OPPOSITION A DECLARATION PREALABLE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		
Référence du dossier : DP0840542600190		
Demande du :	18/06/2026 - affichée en Mairie le : 22/06/2026	Destination : HABITATION
Date de demande de pièces :	20/06/2026	
Dossier complet depuis le :	22/06/2026	
Par :	Monsieur Kaczanowski Stefan	SP créée : 0 m ²
Demeurant à :	523 chemin des 5 cantons villa5 84800 L'Isle-sur-la-Sorgue	
Pour des travaux de :	installation d'une climatisation avec pose d'une unité extérieure	
Sur un terrain sis :	523 chemin des 5 cantons 84800 Isle sur la Sorgue - Cadastéré : CL-0590	

Le Maire de la Commune de L'ISLE SUR LA SORGUE,

Vu la déclaration préalable susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé en date 23/05/2013 révisé et approuvé le 28/02/2017, modifié et révisé le 16/02/2021, modifié le 19/05/2025.

Vu le schéma directeur d'assainissement pluvial approuvé en date du 21/05/2013,

Vu le règlement de la zone UC du PLU en vigueur,

Vu le règlement et les pièces graphiques du PA22F001 accordé le 30 septembre 2025.

ARRETE

ARTICLE 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée.

ARTICLE 2 : Elle est assortie des prescriptions suivantes :

L'unité extérieure du climatiseur devra avoir un habillage

Décision exécutoire le

23 JUN 2026

L'ISLE SUR LA SORGUE, le 23 JUN 2026

Pour le Maire,

L'Adjointe déléguée à l'urbanisme,

Florence CHAMBON



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article R 424-12 du Code de l'Urbanisme.

Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

INFORMATION "RISQUE SISMIQUE" :

La commune est classée en zone 3 pour le risque sismique correspondant à une sismicité modérée. Les architectes, maîtres d'œuvre et constructeurs doivent tenir compte sous leur propre responsabilité des règles de construction parasismique.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...*) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **DUREE DE VALIDITE** : Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de **trois** ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

- **AFFICHAGE** : Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** :

Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique. »

- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier, dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.

30/30

Vu pour être annexé
à l'arrêté n° PA 084054
en date du : 30 MAI 2022

URBANISME
14 AVR. 2022
MAIRIE
84800 L'ISLE SUR LA SORGUE

URBANISME
14 AVR. 2022
MAIRIE
84800 L'ISLE SUR LA SORGUE

BARTHALIERE 02 Le renouveau du site Sica-Mérifel

313 Chemin des Cinq Cantons
84 800 L'Isle-Sur-La-Sorgue



**QUAILEMONDE
ARCHITECTES**
Groupe Delta, RD 6113
30 250 Montpellier
T. 04 69 84 45 62
Site: 477 40 996 00715
APE 7112
RCS N° 63 477 950 510
www.quailemonde.fr

Document ayant servi
à l'instruction

Par déléation
Jean Luc BONDON
Directeur du Développement
et Patrimoine

PA10 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT



SOMMAIRE

Table des matières

GENERALITES.....	4
Dispositions générales.....	4
Champ d'application.....	4
Références Cadastres.....	5
Objet du règlement.....	5
Morcellement.....	6
Coordination architecturale.....	7
REGLEMENT DU LOTISSEMENT.....	8
Caractère de la zone.....	8
Article UC 1 – Types d'occupations ou d'utilisations des sols interdits.....	8
Article UC 2 – Types d'occupations ou d'utilisations des sols autorisés sous conditions.....	8
Prescriptions complémentaires.....	9
Article UC 3 - Accès et voiries.....	10
Prescriptions complémentaires.....	10
Article UC 4 – Desserte par les réseaux.....	11
Prescriptions complémentaires.....	11
Eau potable.....	12
Eaux usées.....	12
Electricité et téléphonie.....	12
Eaux pluviales.....	12
Déchets.....	12
Article UC 5 – Caractéristiques des terrains.....	12
Article UC 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	13
Prescriptions complémentaires.....	13
Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	13
Prescriptions complémentaires.....	14
Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	14
Article UC 9 – Emprise au sol.....	14
Article UC 10 – Hauteur des constructions.....	15
Article UC 11 – Aspect extérieur des constructions.....	16
Prescriptions complémentaires.....	17
Composition générale.....	17

Toitures / Couvertures.....	18
Clôtures.....	18
Article UC 12 – Stationnement des véhicules.....	19
Prescriptions complémentaires	20
Article UC 13 – Espaces libres et plantations.....	20
Prescriptions complémentaires	20
ANNEXES	21
ANNEXE 1 : SURFACES DES LOTS ET CONSTRUCTIBILITE.....	22
ANNEXE 2 : PALETES DES TEINTES D'ENDUITS DES CONSTRUCTIONS.....	23
ANNEXE 3 : RAL DES TEINTES POUR LES CONSTRUCTIONS METALLIQUES, LES PORTAILS, LES BOITES AUX LETTRES, COUVERTINES.....	24
ANNEXE 4 : CLOTURES.....	25
ANNEXE 5 : PALETTE DES VEGETAUX / COMPOSTEUR.....	26
ANNEXE 6 : MENUISERIES ET VOLETS	28



GENERALITES

Dispositions générales

L'emprise de ce projet se situe au Sud-Ouest de la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue.

Le terrain se situe dans une zone mixte d'activités artisanales et d'habitations.

Il est positionné parallèlement à la voie ferrée, et ses limites Est, Sud et Ouest sont bordées par des terrains privés. Il est desservi par le Chemin des Cinq Cantons sur toute sa limite Nord.

Il est également soumis à des servitudes d'accès et de réseaux servant à l'entretien des antennes existantes situées au Sud du terrain. Ces antennes sont destinées à être cadastrées, l'antenne située au Sud-Ouest du terrain est cadastrée CL 520 et l'antenne située au centre de la limite sud du terrain fera l'objet d'un détachement d'une parcelle de 125m².

Le terrain est plat et actuellement occupé par un entrepôt de stockage et ses annexes qui font l'objet d'un permis de démolition. Aucun sujet arbustif remarquable n'a été relevé, le bosquet en bordure de la limite nord sera conservé autant que possible.

Une filiole limite tout le côté Sud du terrain et sera conservée. Le busage de la filiole bordant le côté Ouest de la parcelle sera réalisé pour permettre l'aménagement de la voirie et de son piétonnier desservant les différents lots.

Un mur délimite la limite Est avec les parcelles voisines. Il sera conservé et doublé d'un espace paysager servant de rétention.

Le présent projet a pour objet de définir les aménagements qui seront réalisés lors de la réalisation de résidences collectives et de résidences de maisons individuelles.

Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des lots issus de la division de l'ancien site Sica-Mérifel situé au 313 Chemin des Cinq Cantons à L'Isle-Sur-La-Sorgue.

Ce programme est destiné à recevoir des habitations et leurs annexes. Le lotissement est situé en zone UC du Plan Local d'Urbanisme de L'Isle-Sur-La-Sorgue, en zone d'aléas résiduels du PPRI Coulon-Calavon et en zone de sismicité 3 « aléa-moderé ».



Références Cadastres

Section CL et BR :

CL 380	138 m ²
CL 519	21 019 m ²
BR 706	633 m ²

Le détachement d'une parcelle de 125m² sur la parcelle CL 519 est en cours, ce qui porte la surface du terrain à 21 665 m².

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles, assiette foncière du lotissement, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros de parcelle :

- D'une part à chacun des lots ainsi que des macrolots destinés à accueillir des projets de logements collectifs et individuels
- D'autre part, à la voie qui pourra être intégrée dans le domaine public communal, lorsque la commune le décidera et qui reprendra les contraintes de servitudes d'accès et de réseaux aux antennes existantes.

Objet du règlement

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il complète le règlement du P.L.U. applicable à la commune (zone UC) il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

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

Le cahier de prescriptions ne se substitue pas au PLU de la Commune : les orientations données plus avant respectent, confortent les réglementations en vigueur (PADD, Orientations d'aménagement), les « prescriptions » supplémentaires décrites permettent de garantir une cohérence d'ensemble indispensable au bon fonctionnement intérieur du lotissement et à l'intégration du projet dans le quartier.

Les objectifs sur l'ensemble du site aménagé sont de fixer :

- L'organisation urbaine générale du lotissement (voirie, plantations, espaces publics),
- Les orientations de finition/rapport entre espaces publics et privés,
- Les orientations architecturales et paysagères globales sur zone.

Morcellement

Le projet d'aménagement comprend une division en 3 ensembles :

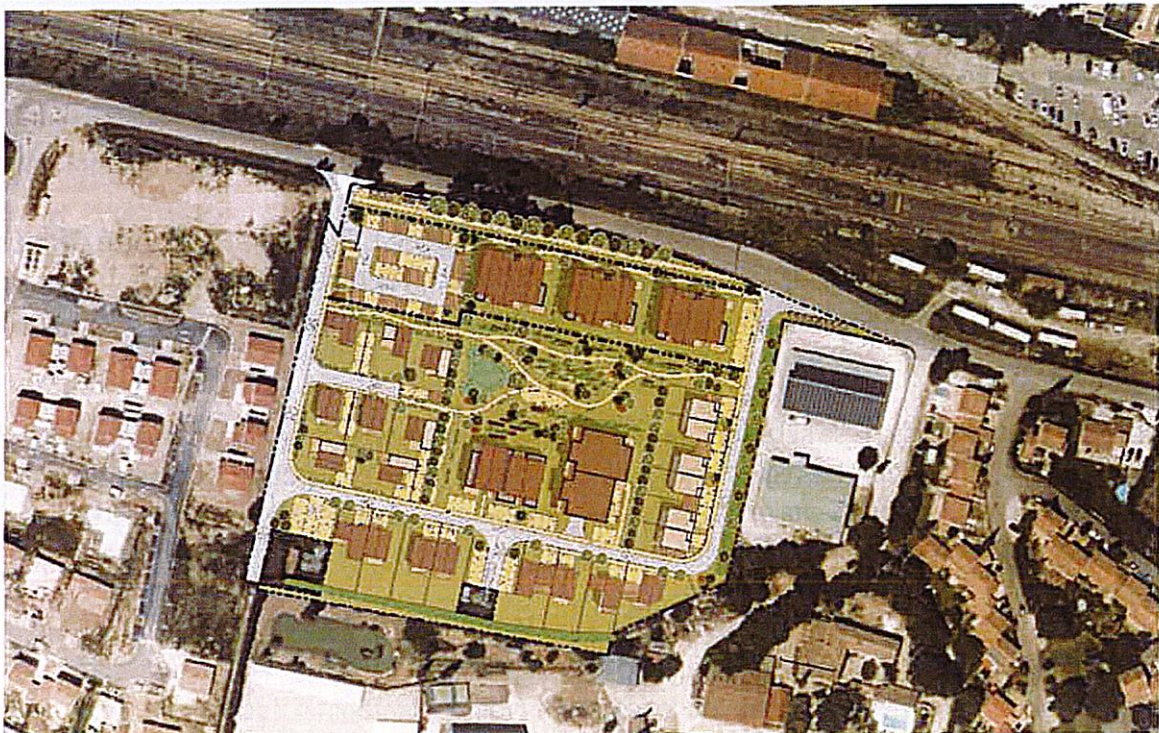
- 1 Macro-Lot pour une résidence collective de logements sociaux
- 1 Macro-Lot pour la réalisation d'une résidence de logements collectifs et individuels en PSLA
- 16 lots constructibles, à vocation d'habitation individuelle,
- Des voiries, bassin de rétention, des espaces verts.

Le macro-lot destiné à la construction de bâtiments de 40 logements collectifs sociaux en R+2 ainsi que le macro-lot destiné à la construction de 28 logements collectifs de type PSLA (Prêt Social Location-Accession) et de 6 villas également en PSLA feront l'objet de deux permis de construire.

Les acquéreurs des 16 lots constructibles qui resteront à bâtir, devront déposer un permis de construire préalablement à toute construction à l'intérieur du lotissement. D'autre part, les clôtures sont soumises à déclaration, elles seront déposées en même temps que le dossier de demande de permis de construire de la construction.

La surface réelle des lots ne sera définitive qu'après bornage et établissement d'une épure d'implantation qui sera fournie par le lotisseur au moment de la déclaration d'achèvement.

Plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments



Coordination architecturale

L'architecte coordonnateur désigné est chargé de coordonner la conception des projets et d'émettre un avis architectural sur chaque dossier de demande de permis de construire et de toute demande modificative. Cet avis est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales et paysagères décrites dans le présent document. Il n'engage pas la responsabilité de l'architecte coordonnateur sur le projet architectural qui reste du ressort légal du Maître d'Ouvrage et de son Maître d'œuvre.

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



Mairie de L'Isle-sur-la-Sorgue
Service Urbanisme
Hôtel de Ville – Rue Carnot
84 800 L'ISLE-SUR-LA-SORGUE
Tél : 04.90.38.06.45



REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Caractère de la zone

La zone UC est une zone d'habitat individuel qui peut accueillir des collectifs, elle est caractérisée par une urbanisation douce s'accompagnant d'espaces verts privatifs importants.

Le terrain est situé en zone d'aléas résiduels du PPRI Coulon-Calavon. Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette zone est pour partie concernée par des secteurs pouvant bénéficier d'une majoration de constructibilité en faveur d'une diversité de l'habitat et d'une exemplarité énergétique des constructions au titre de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme.

Article UC 1 – Types d'occupations ou d'utilisations des sols interdits

Les constructions suivantes :

- Les constructions agricoles
- Les constructions à vocation industrielle
- Les carrières
- Les habitations légères de loisir
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules, hors activité commerciale
- Les terrains de camping, de caravanage et ceux destinés à la réception des camping-cars
- Les parcs résidentiels de loisir
- Les caravanes isolées
- Les dépôts divers à l'exception de ceux implantés préalablement à l'entrée en vigueur du présent règlement

Article UC 2 – Types d'occupations ou d'utilisations des sols autorisés sous conditions

Sont autorisées à ces conditions :

- Les affouillements ou les exhaussements de sol nécessaires à la construction et nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme, et à condition de ne pas



permettre la réalisation d'un niveau de construction supplémentaire par rapport à ce qui est autorisé dans l'article 10.

- Les aires de stationnement, dès lors que leur aménagement s'intègre à l'environnement
- Les entrepôts commerciaux et l'artisanat, à condition que ces constructions, par leur importance ou leur fonctionnement, ne soient pas incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

Pour les constructions et installations autorisées concernées par un risque d'inondation, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel dans le secteur concerné par tout aléa inondation. Seuls les remblais utiles pour la surélévation des constructions seront autorisés au droit du bâti ainsi que pour les PMR.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de la construction existante ou de changement de destination et d'aménagement intérieur (par exemple un garage aménagé en pièce habitable), à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et, s'il n'y en a pas, de créer une zone refuge à une cote supérieur ou égale à +0,70 m. Le plancher de la zone refuge devra avoir une superficie égale à l'extension de la construction.

Le PPRI précise que les constructions suivantes sont autorisées sous la cote de référence :

- Les abris ouverts sur au moins trois côtés
- Les garages d'une emprise au sol maximale de 25m², dans la limite d'un garage par logement
- Les piscines enterrées à condition d'être affleurantes et de prévoir un dispositif de balisage permanent au-dessus de la cote de référence afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours, et leurs locaux techniques de moins de 6m² d'emprise au sol
- Les clôtures en simple grillage transparent à l'écoulement des eaux, avec la possibilité d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40m muni d'orifices de décharges
- Les nouveaux abris de jardin de moins de 6m² d'emprise au sol
- Les locaux techniques de moins de 6m² d'emprise au sol

Prescriptions complémentaires

En complément à l'article UC 2, les prescriptions suivantes devront être respectées.

Les occupations du sol décrites ci-après ne peuvent être autorisées qu'à condition que les équipements suivants soient réalisés :

- Le réseau d'eau de caractéristiques suffisantes pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
- Le réseau d'assainissement
- Le réseau d'eau pluviale
- Le réseau d'électricité
- Le réseau d'éclairage public



- Les autres réseaux câblés (téléphone, ...)
- La voirie
- Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné ou être réalisées par tranches

Sont autorisées à ces conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à raison d'un logement par lot et les annexes contigües et non contigües
- Les bureaux (professions libérales)
- Les extensions des constructions existantes

Article UC 3 - Accès et voiries

- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Sur les routes départementales, les accès sont limités à un seul par unité foncière.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

- Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur requise doit permettre le croisement de véhicules automobile.

Partout où cela est possible, des voies traversantes seront réalisées.

Prescriptions complémentaires

L'Accès principal du lotissement s'effectue par le Chemin des Cinq Cantons. Les accès aux parcelles du lotissement sont réalisés par une voie de desserte interne aménagée spécifiquement pour l'opération.

Les positions des accès individuels sont mentionnées sur les plans « COMPOSITION » (N° PA4) et « VOIRIE » (N° PA8.2) annexés aux pièces graphiques du présent dossier.



Article UC 4 – Desserte par les réseaux

- Alimentation en eau potable

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau public d'alimentation en eau potable.

- Défense contre l'incendie :

L'implantation des constructions, aménagement et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

- Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, ni dans les fossés ou cours d'eau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

b. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière.

Dans le cas d'implantation sur limite séparative latérale, les eaux pluviales de toitures ne devront pas se déverser sur l'unité foncière voisine.

Les installations devront être conformes au règlement du Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales présenté en annexe du PLU.

- Réseaux divers

Les lignes nouvelles d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé doivent être réalisées en réseau souterrain, ou, le cas échéant, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

Prescriptions complémentaires

La position des branchements individuels à chaque lot, mentionnée sur les plans annexés au présent dossier, est indicative. La position définitive sera fixée sur les plans de « recollement » réalisés après travaux.



Eau potable

Les lots seront desservis en eau potable. Les constructions devront se raccorder sur le branchement réalisé par le lotisseur, en bordure de voie.

Eaux usées

Les lots seront desservis en eaux usées. Les constructions devront se raccorder sur le branchement réalisé par le lotisseur (sur un tuyau en attente à l'intérieur du lot qui évite toute intervention sur les revêtements de voie et trottoirs).

Electricité et téléphonie

Les lots seront desservis en électricité et téléphone, en souterrain, en bordure de voie. Les constructions se raccordant sur ces réseaux devront obligatoirement l'être en souterrain.

Un éclairage public sera réalisé et raccordé sans comptage sur les réseaux communaux existants.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales des lots à bâtir uniquement seront collectées vers un bassin de rétention et des noues vertes répartis dans le lotissement.

Le projet d'eaux pluviales est complété par les prescriptions du dossier « Loi sur l'Eau » qui primeront aux indications mentionnées sur le présent dossier.

Il est formellement interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans ce réseau.

Déchets

Un espace réservé à la collecte sélective des déchets est prévu à l'entrée et à la sortie du lotissement. Deux réservations pour l'implantation de colonnes destinées aux déchets fermentescibles sont prévues. En complément, un compostage est réalisé et imposé dans chaque lot à bâtir individuellement.

Article UC 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.



Article UC 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie. Dans le cas où d'un alignement de fait, les nouveaux bâtiments devront respecter l'alignement existant. A proximité des voies ferrées, aucun bâtiment ne pourra être implanté à moins de 3,50 mètres du rail extérieur, sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferré.

Prescriptions complémentaires

Les constructions et annexes, hors débords de toit dans la limite de 50cm, doivent être implantées à l'intérieur des zones constructibles mentionnées sur le plan n°PA4.

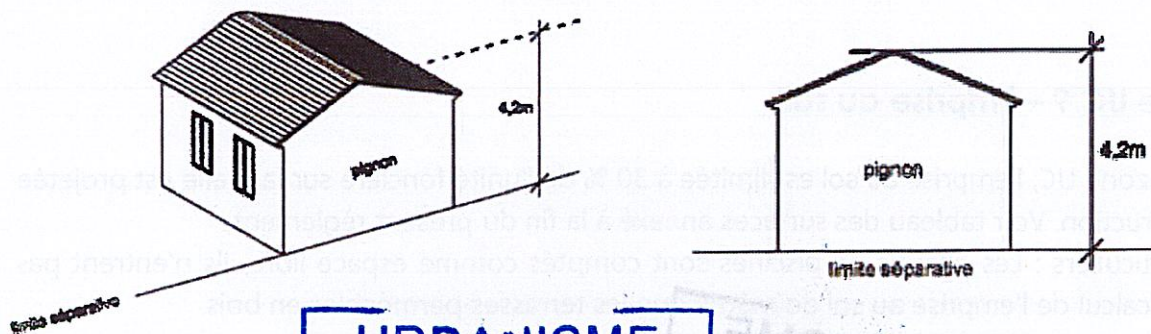
Les piscines et les terrasses seront implantées dans la zone constructible.

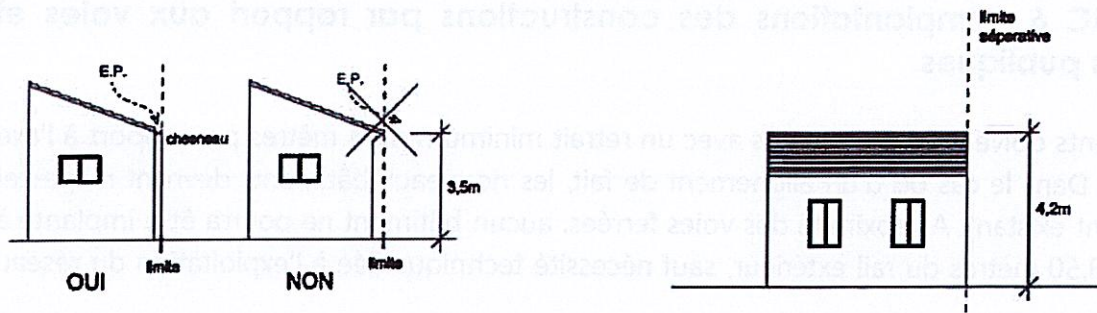
Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres ($L=H/2 \geq 4m$).

Lorsque la parcelle voisine est située en zone UE (limite sud du terrain), la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres ($L=H/2 \geq 5m$).

Les bâtiments sont autorisés en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite concernée ou 4,20 m en cas d'un mur pignon sur la limite de propriété.





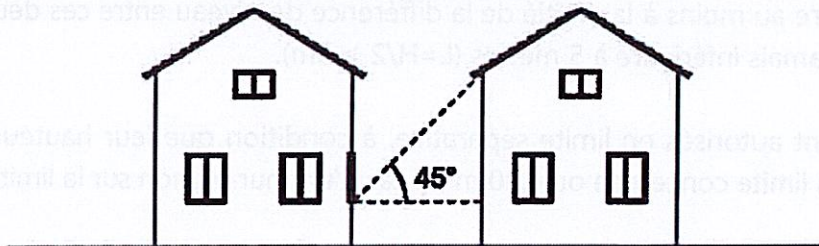
Prescriptions complémentaires

Les constructions et annexes, hors débords de toit dans la limite de 50cm, doivent être implantées à l'intérieur des zones constructibles mentionnées sur le plan de « COMPOSITION » (N° PA4).

Les piscines et les terrasses pourront être implantées en dehors de la zone constructible, à 3m de la limite du lot.

Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. En cas de baie au niveau du plancher, celle-ci sera prise comme point de référence.



Article UC 9 – Emprise au sol

Dans la zone UC, l'emprise au sol est limitée à 30 % de l'unité foncière sur laquelle est projetée la construction. Voir tableau des surfaces annexé à la fin du présent règlement.

Cas particuliers : Les bassins de piscines sont comptés comme espace libre, ils n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol de même que les terrasses perméables en bois.

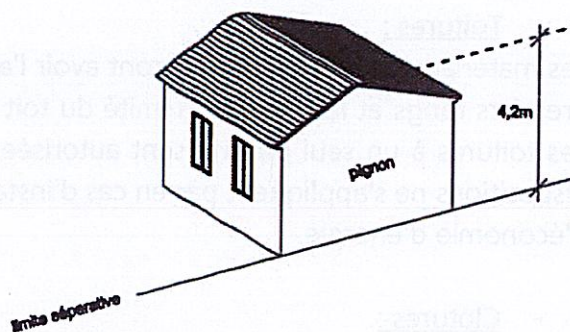
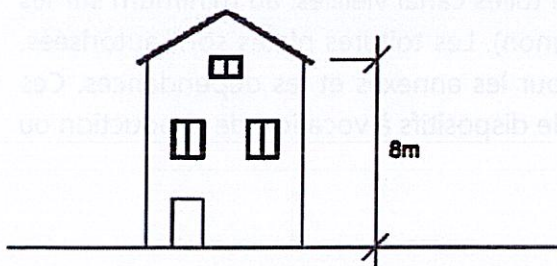
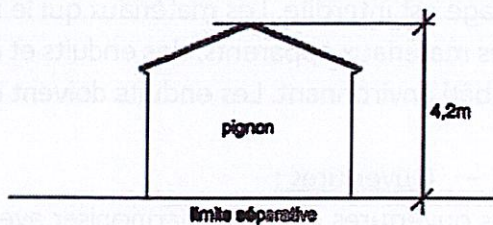
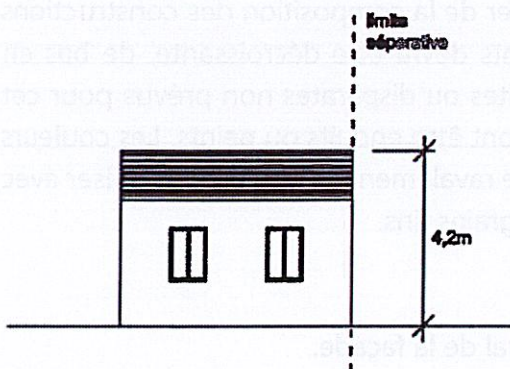
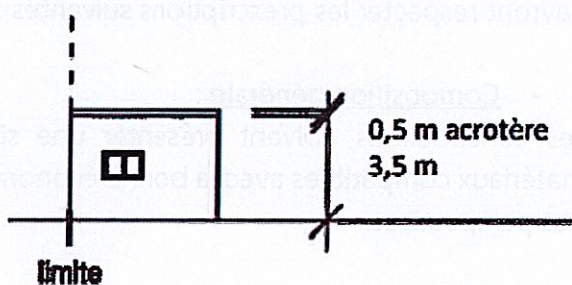
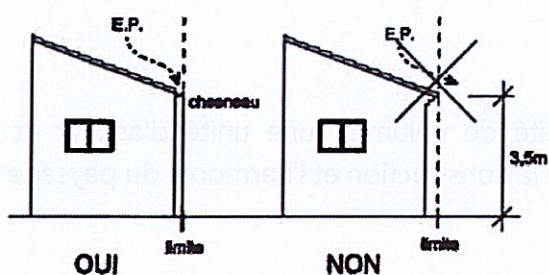


Article UC 10 – Hauteur des constructions

Conditions générales La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au centre de la façade. Les constructions ne pourront excéder 8 mètres à l'égout du toit.

Aux droits de la limite, elles ne pourront excéder 3,50 mètres. Cette hauteur est portée à 4,20 m en cas de mur pignon sur la limite séparative.

Dans tous les cas, la hauteur maximale pourra être augmentée de 50 cm pour l'acrotère en cas de toit plat.



Article UC 11 – Aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée dans l'expression des volumes et dans l'utilisation de matériaux innovants, les bâtiments à édifier devront respecter les prescriptions suivantes :

- 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.

- Façades :

Les façades des nouvelles constructions devront s'inspirer de la composition des constructions voisines existantes. La hauteur des étages et percements devra être décroissante, de bas en haut. L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite. Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints. 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.

- Ouvertures :

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

- Toitures :

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles canal vieilles, au minimum sur les premiers rangs et les rives (extrémité du toit côté pignon). Les toitures plates sont autorisées. Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les annexes et les dépendances. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'installation de dispositifs à vocation de production ou d'économie d'énergie.

- Clôtures :

Elles devront prendre la forme soit d'un mur bahut de max. 40 cm de hauteur surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, soit d'un grillage doublé d'une haie vive. Les clôtures



maçonneries qui ne sont pas réalisées en pierres sèches devront être obligatoirement enduites. Les clôtures implantées perpendiculairement à la pente ne devront pas gêner l'écoulement des eaux pluviales : des ouvertures devront être réalisées au niveau du sol sur 30% du linéaire à intervalle régulier à la base des murs pleins.

- Divers

Les coffrets de réseaux, les boîtes à lettre ou tout autre élément équivalent seront intégrés dans la partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

Prescriptions complémentaires

Composition générale

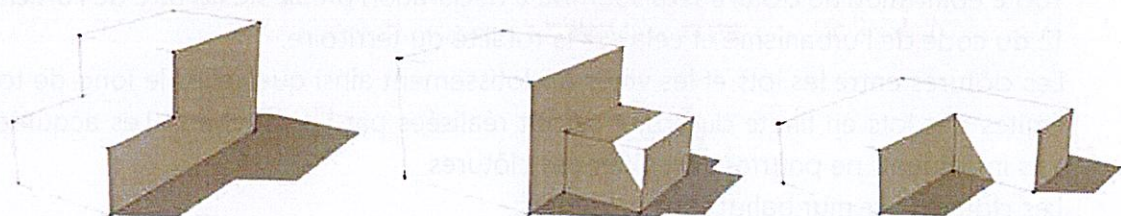
L'organisation volumétrique des constructions est laissée libre.

Il est conseillé de réaliser :

-Volumes épurés avec un souci d'articulation soignée et de recherche d'association simple des constructions.

-Pas d'ornementation outrancières, de pastiches : interdiction de mettre en place des colonnes avec chapiteaux, balustrades, clocheton, pigne, ou moulures...

Les formes géométriques rectangulaires sont recherchées afin d'adapter facilement la toiture tuile.



Adaptation au sol :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel en respectant uniquement les prescriptions hydrauliques. Dans le cas de soubassements, ils seront traités en continuité des façades, un aménagement paysager peut-être réaliser pour améliorer les proportions des volumes.

Façades : enduits et revêtement

Seule la pierre, ou un enduit peuvent être utilisés pour le revêtement des façades. Le bois sera accepté ponctuellement.



L'enduit de finition sera traité avec un grain fin frotté ou lissé. Les enduits ne pourront être choisis que dans la palette de choix proposée, annexée au présent règlement.

Ouvertures : menuiseries, appuis et éléments

Harmonie générale à trouver : alignements, dimensionnements, typologies.

Volets bois en Z proscrits, coffre des volets roulants intérieurs obligatoires.

Les vitrages seront complets et non redécoupés par vantail.

Les teintes des menuiseries et des volets respecteront l'harmonie de la palette des façades : annexée au présent règlement (Annexe 02 et 06).

Toitures / Couvertures

Traitement des toitures tuiles : l'ensemble de la toiture sera traitée d'aspect tuiles canal vieilles.

Traitement des toitures terrasses non accessibles : en gravillons ou végétalisation obligatoire.

Traitement des toitures terrasses accessibles : en dallage, carrelage ou platelage bois obligatoire. Les teintes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions.

Toutes toitures terrasses devront avoir en finition des acrotères avec couvertines de teinte RAL 1035, 7006, 7030, 7039 ou similaire.

Les gouttières et les descentes « EP » seront en aluminium ou en zinc de teinte naturelle.

Clôtures

Toute édification de clôture sera soumise à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme et cela sur la totalité du territoire.

Les clôtures entre les lots et les voies du lotissement ainsi que celles le long de toutes les limites des lots en limite du projet seront réalisées par l'aménageur. Les acquéreurs des lots individuels ne pourront modifier ces clôtures.

Les clôtures sur mur bahut sont proscrites.

Les clôtures sur les limites entre lots individuels auront obligatoirement une hauteur de 1,60m calculée à partir du terrain naturel. Elles seront métalliques en panneaux de grillage rigide de couleur RAL 7030 et seront doublées d'une haie vive (essence des végétaux en annexe 05). Les portails et portillons seront de formes simples et peints, couleur RAL 1035, 7006, 7030, 7039.

Sur les lots individuels entre les terrasses mitoyennes, la limite sera gérée avec des éléments permettant de gérer l'intimité entre les espaces de vie de chaque lot, privilégiant les pare-vues métalliques à lames verticales.

En prolongement des murs mitoyens entre deux habitations, un mur plein en maçonnerie de même nature que les matériaux de la construction principale est autorisé sur une



longueur de 2,50m à partir du nu de la façade. La hauteur n'excèdera pas 1,80m.

Des murets en maçonnerie seront réalisées au droit des entrées de chaque lot (entrée charretières). Ces murets permettront l'intégration des coffrets de raccordement aux réseaux.

Les lots 09 à 15 ne pourront pas clôturer leur jardin au nord sur une profondeur de 6,50m par rapport à la voirie. La clôture devra s'implanter dans le prolongement de la construction.

Les clôtures du macrolot destiné à accueillir les logements collectifs en PSLA limiteront la superficie du jardin privé à 50m². Elles n'iront pas au-delà afin de rendre perméable cet espace avec l'espace paysager central.

Divers

- Serrurerie

Les éléments d'accompagnement et prolongements extérieurs : pare-soleil vertical ou horizontal, pergola, treille, etc., exprimeront l'horizontalité. Les éléments métalliques seront privilégiés, les teintes naturelles aussi. La serrurerie sera obligatoirement de teinte RAL 1035, 7006, 7030, 7039 ou similaire.

- Eléments techniques

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

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

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

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

- Les annexes

Les constructions annexes, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent être traités avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Article UC 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les besoins minimums sont fixés comme suit pour les constructions à usages d'habitation : 2 places aériennes ou souterraines non closes ou couvertes non closes par logement. Les maisons isolées devront comporter un espace privatif non clos (PPNC) susceptible d'accueillir un véhicule au minimum.

La surface de stationnement pour les vélos devra être égale ou supérieure à 2% de la surface de plancher du bâtiment.



Prescriptions complémentaires

En plus des 2 places de stationnement prévus sur les espaces privatifs non clos (entrées charretières), chaque lot devra comporter à l'intérieur du lot, une place qui pourra être couverte par une pergola ou un garage.

Les entrées charretières prévues aux plans annexées PA.04 et PA.05a devront obligatoirement rester non-closes. Le revêtement de sol de cet espace non clos sera réalisé en béton désactivé perméable ou en pavés drainants.

Article UC 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres comprennent les espaces verts en pleine terre, les circulations intérieures et les stationnements aériens.

Les circulations et les stationnements devront être réalisés avec des matériaux drainants et ou perméables. Les circulations devront représenter au maximum 10 % de la surface du terrain.

Les espaces verts ou jardins sont obligatoires et devront représenter un pourcentage minimum de surface du terrain avec un arbre remarquable (hors haie de clôture) pour 100 m² de jardin. Pourcentage min. d'espaces verts ou jardins (hors emprise des terrasses et des piscines) : 30 %

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites

Prescriptions complémentaires

Toutes les clôtures devront être doublées de haies denses choisies dans la palette des essences (Annexes 5). Il sera planté 1 sujet/ml, les essences seront à préciser dans le dossier PC.

Tous les espaces libres seront traités en matériaux perméables

Les terrasses seront obligatoirement traitées en bois et perméables

Les arbres remarquables seront choisis dans la palette des essences (annexe 5).

Compost obligatoire pour les lots à bâtir



ANNEXES

ANNEXE 1

Surfaces des lots et constructibilité

ANNEXE 2

Palette des teintes d'enduits des constructions



ANNEXE 3

RAL des teintes pour les constructions métalliques, les portails, les portillons,
les boîtes aux lettres



ANNEXE 4

Clôtures

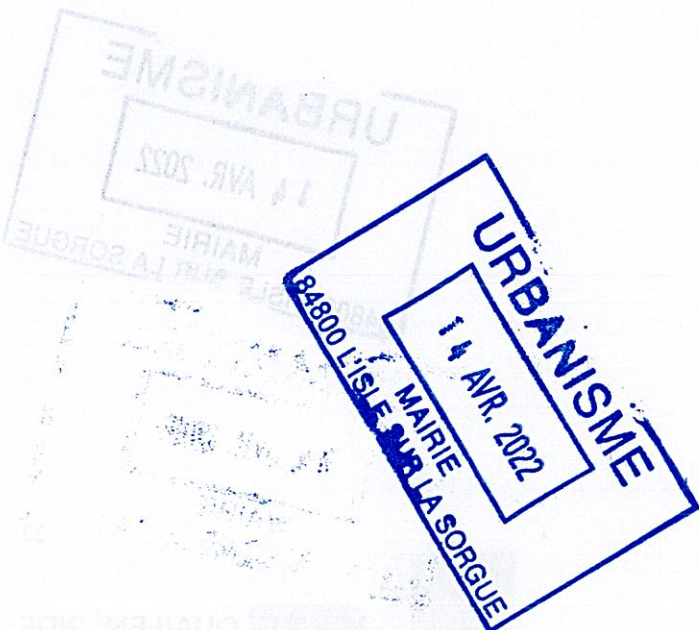
ANNEXE 5

Palettes des végétaux / Composteur



ANNEXE 6

Menuiseries et Volets



ANNEXE 1 : SURFACES DES LOTS ET CONSTRUCTIBILITE

Tableau des surfaces

Lots	Type de lot	Nombre de Logements	Surface (m ²)	Emprise au sol maximum autorisée (m ²)	Surface d'espaces verts minimum requis (m ²)	Nombre d'arbres remarquables
n°M01	Logements locatifs sociaux	40	5 114 m ²	1 534 m ²	1 534 m ²	16
n°M02	Collectif et villas en accession	34	5 526 m ²	1 658 m ²	1 658 m ²	17
n°L01	Lots à bâtir	1	299 m ²	90 m ²	90 m ²	1
n°L02		1	285 m ²	86 m ²	86 m ²	1
n°L03		1	339 m ²	102 m ²	102 m ²	1
n°L04		1	323 m ²	97 m ²	97 m ²	1
n°L05		1	273 m ²	82 m ²	82 m ²	1
n°L06		1	292 m ²	88 m ²	88 m ²	1
n°L07		1	302 m ²	90 m ²	90 m ²	1
n°L08		1	304 m ²	91 m ²	91 m ²	1
n°L09		1	341 m ²	102 m ²	102 m ²	1
n°L10		1	351 m ²	105 m ²	105 m ²	1
n°L11		1	349 m ²	105 m ²	105 m ²	1
n°L12		1	341 m ²	102 m ²	102 m ²	1
n°L13		1	409 m ²	123 m ²	123 m ²	1
n°L14		1	332 m ²	100 m ²	100 m ²	1
n°L15		1	311 m ²	93 m ²	93 m ²	1
n°L16		1	388 m ²	116 m ²	116 m ²	1
TOTAL			5 240 m ²	1 572 m ²	1 572 m ²	16
TOTAL		90	15 880 m ²	4 764 m ²	4 764 m ²	49

Les surfaces sont exprimées en m².

La surface du terrain ne sera définitive que lors du bornage pour le plan de vente.

NB : La surface de plancher affectée à chaque lot sera fixée dans une fiche de lot établie par l'aménageur, à joindre à chaque demande de permis de construire.



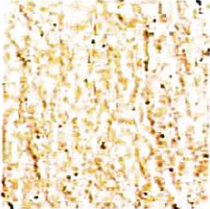
ANNEXE 2 : PALETTES DES TEINTES D'ENDUITS DES CONSTRUCTIONS



Extrait de la Gamme WEBER -Teintes Minérales – finition frottassée ou lissée obligatoire

Les teintes naturelles sont employées pour les volumes principaux et les garages.

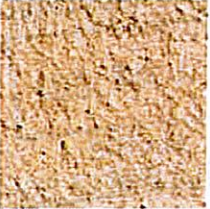
001-Blanc Cassé



545-Terre d'Arène



009-Beige



495-Beige Schiste



Les teintes soutenues sont employées uniquement par touches : liaison entre baies, creux dans la façade, petits volumes, ...

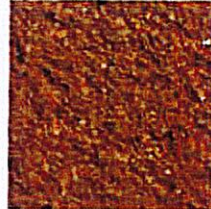
202-Cendre beige foncé



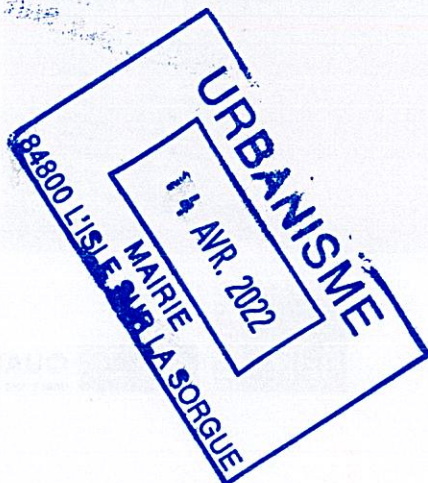
240-Marron moyen



319-Terre brûlée



Les teintes vives : rouge, vert, rose, sont interdites.



ANNEXE 3 : RAL DES TEINTES POUR LES CONSTRUCTIONS METALLIQUES, LES PORTAILS, LES BOITES AUX LETTRES, COUVERTINES



Gamme de tons ors et sables obligatoires (RAL 1035, 7006, 7030, 7039 ou similaire) :

RAL 1035 – Beige nacré



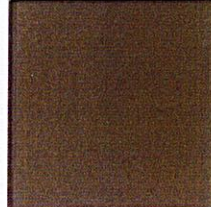
RAL 7006 – Gris Beige



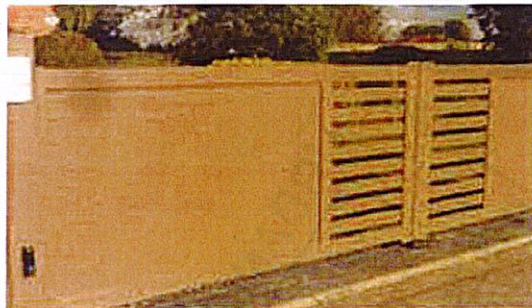
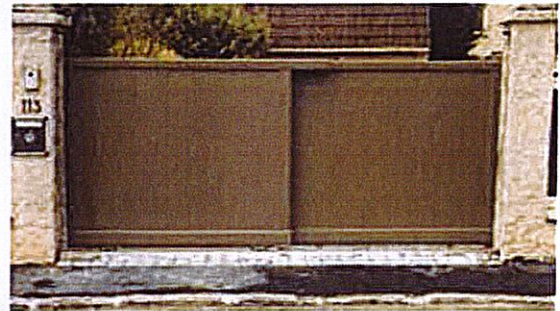
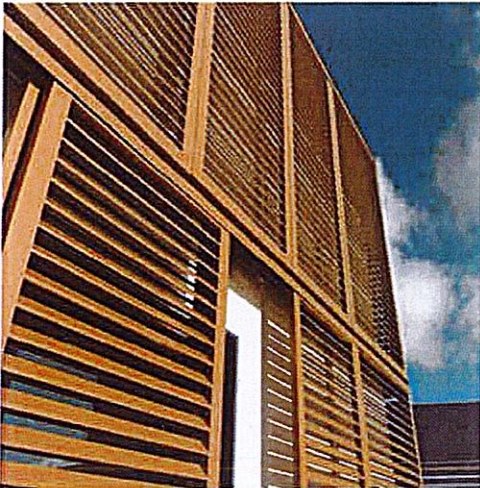
RAL 7030 – Gris Pierre



RAL 7039 – Gris Quartz

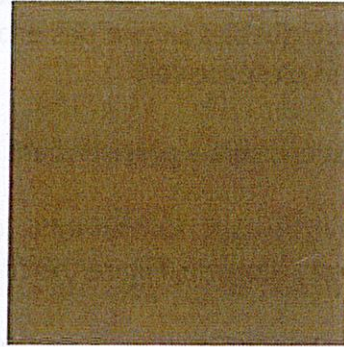


Exemple de serrureries, portails et portillons



ANNEXE 4 : CLOTURES

Les clôtures seront intégralement réalisées en panneaux de grillage rigides sans ondes de renforts, hauteur 1,60m.

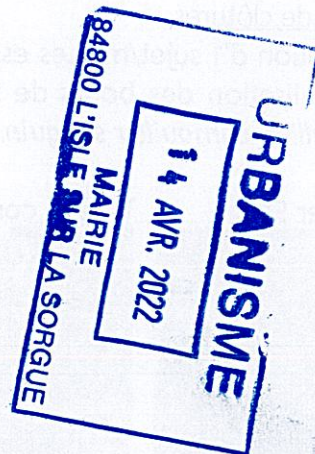


Exemples de panneaux rigides

Teintes obligatoires : RAL 7030 Gris pierre

Le remplissage des clôtures est interdit.

Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives.



ANNEXE 5 : PALETTE DES VEGETAUX / COMPOSTEUR



Trois strates de végétation seront mises en place afin de favoriser la biodiversité :

- Les jardins seront plantés de végétation basse et tapissante locale
- Les haies des clôtures seront composées de haies mixtes d'arbustes
- Les arbres remarquables seront des arbres de haute tige et seront plantés à raison de 1sujet/100m² d'espace vert

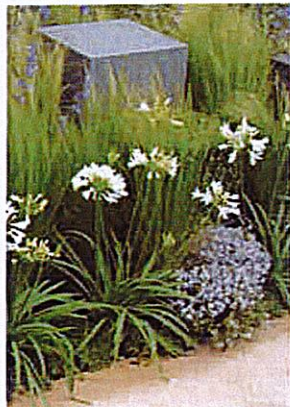
La description des plantations sera à préciser dans la PC 04 du permis de construire.

Les massifs de plantations basses favoriseront les essences suivantes : *Sauge, Graminées, Lavande, Abelia Grandiflore, Alaterne, Filaire, Térébinthe, Laurier-tin, ...*

Sauge



Graminées



Lavande



Abelia Grandiflore



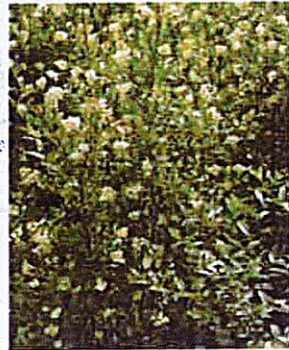
Haies de clôtures

Plantation d'1 sujet/ml. Les essences seront locales et correspondront à celles plantées pour la végétalisation des bords de Sorgue, (projet de la CCPSMV) : *laurier sauce, troène commun, prunellier, cornouiller sanguin*. Ils seront mélangés afin de favoriser la diversité végétale.

Laurier Sauce



Troène commun



Prunellier



Cornouiller Sanguin

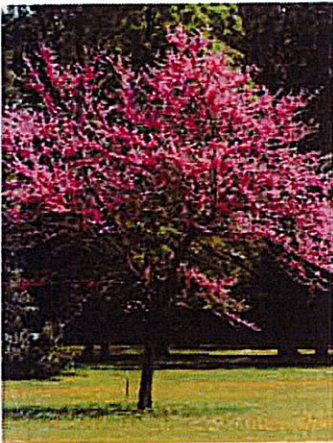


Arbres remarquables

Ils seront choisis parmi les essences suivantes afin de respecter la végétation déjà présente sur site :

Les essences sont choisies parmi les essences locales : *Chêne vert taillé, Chêne Pubescent, Pistachier, Arbre de Judée, Amandier, Olivier, Acacia, Erable de Montpellier, Micocoulier, arbres fruitiers...* la liste n'est pas exhaustive.

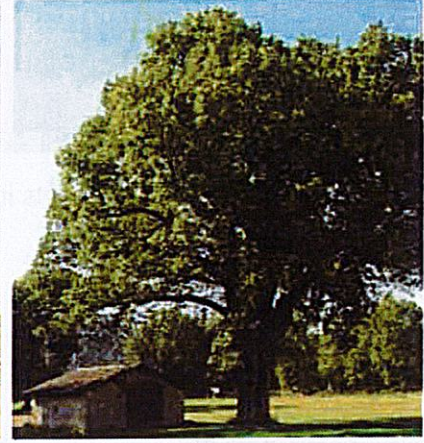
Arbre de Judée



Olivier



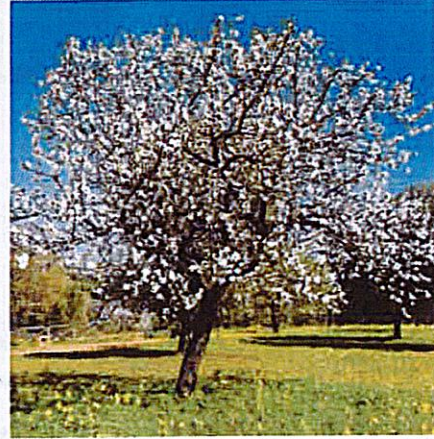
Chêne pubescent



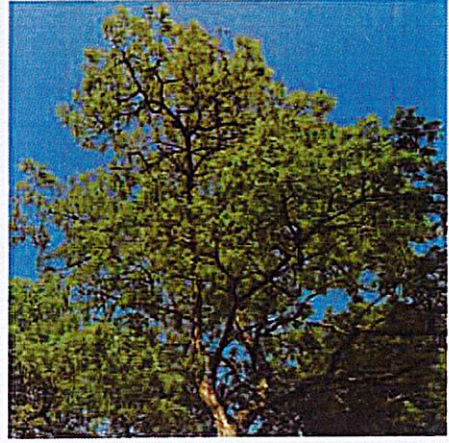
Erable de Montpellier



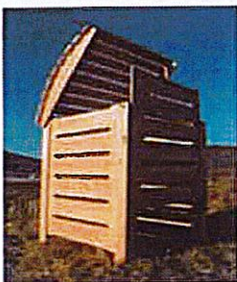
Amandier



Acacia



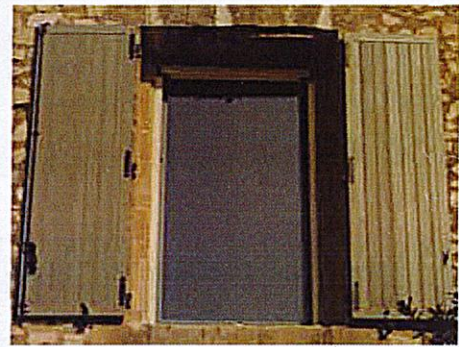
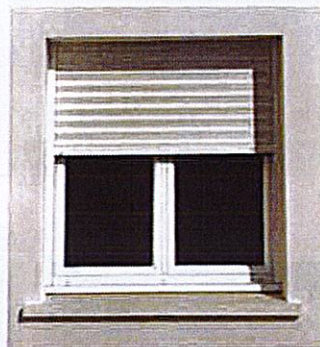
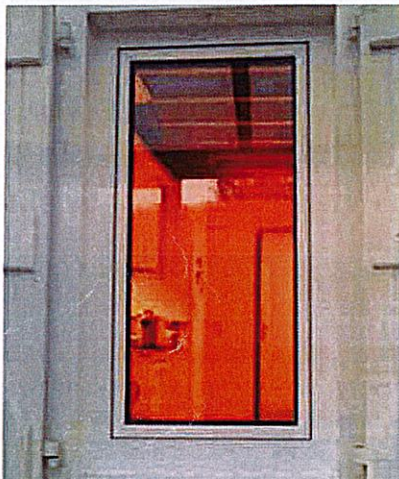
Compostage obligatoire pour les lots libres à faire apparaître dans le dossier de permis de construire. Les bacs seront réalisés en bois. EXEMPLES DE BACS :



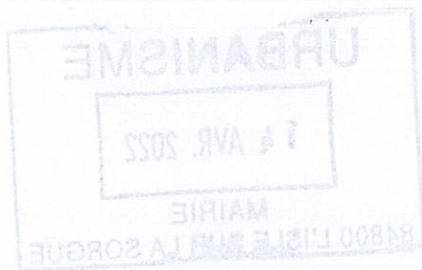
ANNEXE 6 : MENUISERIES ET VOILETS



Volets « Z » et Coffres apparents interdits



Menuiseries tons blanc et beiges (RAL 1035/7006/7030/7039)
Vitrage complet non redécoupé par vantail





MAIRIE DE L'ISLE SUR LA SORGUE
Direction de l'Urbanisme
Tel :04.90.38.55.04
Mail : urbanisme@islesurlasorgue.fr

Monsieur Kaczanowski Stefan
523 chemin des 5 cantons villa5
84800 L'Isle-sur-la-Sorgue

Affaire suivie par : Emilie BUNEL
Dossier : DP0840542600190
Demandeur : Kaczanowski stefan
Déposé le : 18/06/2026
Complété le : 22/06/2026
Travaux : 523 chemin des 5 cantons 84800 Isle sur la Sorgue

Objet: Notification d'une décision relative à votre DECLARATION PREALABLE citée en référence.

Monsieur,

J'ai le plaisir de vous adresser ci-joint ma décision de non-opposition à déclaration préalable citée en référence.

Par ailleurs je vous rappelle les principales formalités à accomplir pour la bonne mise en œuvre de cette décision :

Affichage sur le Terrain : la mention de la déclaration préalable doit-être affichée de manière visible de l'extérieur par vos soins, dès réception de la décision et pendant toute la durée du chantier.

Transmission de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la conformité des travaux (DAACT): l'imprimé de DAACT (CERFA n°13408 téléchargeable sur le site du service-public.fr) doit, dès que les travaux seront achevés, être complété par vos soins et transmis par pli recommandé avec accusé de réception postal ou déposé contre décharge en Mairie.

Déclaration de votre nouveau projet sur votre compte fiscal : [impôts.gouv.fr / gérer mes biens](https://impots.gouv.fr/gerer-mes-biens)
(procédure décrite ci-après)

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

L'ISLE SUR LA SORGUE, le 23 JUN 2026

Pour le Maire,
L'Adjointe déléguée à l'urbanisme,
Florence CHAMBON.



Pour déclarer un bien immobilier aux services fiscaux

Connectez-vous sur le site impots.gouv.fr puis cliquez sur « connexion à l'espace particulier » en haut à droite de l'écran.

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

impots.gouv.fr

Rechercher sur site

Accueil Particulier Professionnel Partenaire Collectivité International International (english) Contact et prise de RDV

Alerte arnaques : Des courriels frauduleux intitulés "Rapport d'Audit Fiscal : Fraude Détectée", prétendument signés par la directrice générale des Finances publiques, circulent actuellement. Il s'agit d'une tentative d'hameçonnage. Ne répondez pas : ces messages n'émanent pas de la DGFiP. Nous rappelons qu'aucun message de ce type n'est envoyé directement par la directrice générale. [En savoir plus](#)

Nouveauté
Un code pour vous connecter à vos services en ligne

Saisissez votre identifiant puis votre mot de passe.

Connexion à votre
Espace particulier

Numéro fiscal
Format attendu : 13 chiffres

Numéro fiscal oublié ?

Changer d'utilisateur

Renseigner votre mot de passe

Mot de passe Afficher

Mot de passe oublié ?

Se connecter

Vous avez oublié votre mot de passe

Comment modifier votre mot de passe ?

Les services disponibles sur votre espace particulier

Gestion des cookies

Payer en ligne
Vous pouvez également payer en ligne en utilisant votre numéro fiscal et la référence de votre avis.

Un code d'accès vous est alors transmis. Après saisie de ce code d'accès vous arrivez sur la page ci-dessous. Cliquez sur l'onglet « Biens immobiliers. ».

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mon espace particulier
impots.gouv.fr

Recherche Messagerie sécurisée Mon profil Contact et RDV Déconnexion

Tableau de bord Prélèvement à la source Paiements Documents **Biens immobiliers** Déclarer Autres services

CORRIGER EN LIGNE LA DÉCLARATION DE REVENUS

Le service de correction en ligne est ouvert. Il vous permet de rectifier la quasi totalité des informations déclarées en ligne ou taxées selon le dispositif de la déclaration automatique. Vous pouvez notamment corriger vos revenus, charges et personnes à charge. N'hésitez pas à utiliser ce service pour corriger votre déclaration.

Accéder à la correction en ligne

À quoi servent mes impôts ?

€ Payer en ligne mes impôts

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE : VOTRE TAUX ACTUEL

Si votre construction ou votre aménagement a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme cliquez sur « Renseignements attendus ».

MES BIENS

Filterer les biens (par adresse, n° fiscal du local, etc.)

1 déclaration attendue

Détailler les biens

Maison

L ISLE SUR LA SORGUE (VAUCLUSE)

Renseignements fonciers attendus

L ISLE SUR LA SORGUE (VAUCLUSE)

Déclaration d'occupation

Consulter

Renseigner

Consulter

Vous arrivez alors sur la page ci-dessous. Cliquez sur « Commencer » en bas de l'écran puis répondez aux différentes questions qui vous sont posées.

N° DE PERMIS : XX 084 054 XXXXX LIEU DIT

Introduction Propriétaire Nature des travaux Date d'achèvement Récapitulatif

Les champs signalés par un astérisque (*) sont obligatoires

Le permis XX084 054 XXXXX accordé le 01/01/20XX concerne un bien dont vous êtes le propriétaire connu de l'administration fiscale.

Cette demande d'information vise à :

- confirmer que vous êtes bien à l'origine de la demande du permis ;
- indiquer la nature et la durée prévisionnelle des travaux.

Documents utiles

Moyens de contact

Aucun document n'est nécessaire

Vérifiez avant ou après votre réponse à la demande d'information que vos numéros de téléphone et adresse électronique sont à jour dans la rubrique «Mon Profil».

En savoir plus sur le traitement de mes données

Retour à l'accueil

Commencer

A l'issue de la liste de questions cliquez sur « Validez » afin que votre déclaration soit prise en compte.