

## Lotissement "Les Chênes Verts II"

# Règlement

## SOMMAIRE

### PREAMBULE

### CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- ARTICLE I.1 – ASSIETTE FONCIERE
- ARTICLE I.2 – MORCELLEMENT
- ARTICLE I.3 – OBJET DU REGLEMENT
- ARTICLE I.4 – OPPOSABILITE DU REGLEMENT
- ARTICLE I.5 – DIVISION PARCELLAIRE
- ARTICLE I.6 – MODIFICATION PARCELLAIRE
- ARTICLE I.7 – PERMIS DE CONSTRUIRE

### CHAPITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

- ARTICLE II.1 – OCCUPATIONS AUTORISEES
- ARTICLE II.2 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

- ARTICLE II.3 – ACCES ET VOIRIE
- ARTICLE II.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX
- ARTICLE II.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
- ARTICLE II.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ARTICLE II.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ARTICLE II.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- ARTICLE II.9 – EMPRISE AU SOL
- ARTICLE II.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE II.11 – ASPECT EXTERIEUR
- ARTICLE II.12 – STATIONNEMENT
- ARTICLE II.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE II.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
- ARTICLE II.15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

## PREAMBULE

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une déclaration doit être obtenue(e) préalablement à toutes constructions, clôtures, piscines à l'intérieur de l'opération.

# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE I.1 - ASSIETTE FONCIÈRE**

Le présent règlement s'applique au lotissement situé sur la commune d'ORANGE et dénommé :  
« LES CHENES VERTS II »

L'unité foncière de l'opération se compose des terrains cadastrés comme suit :

◆ <u>Section</u>	AT
◆ <u>Numéro</u>	95p, 96, 97, 98, 260p, 261
◆ <u>Superficie (mesurée)</u>	11 141 m <sup>2</sup>

Sont exclus du périmètre de l'opération :

- Une bande de 2 m de largeur sur la limite Est de l'opération pour élargissement de la rue des Chênes Verts, et un pan-coupé en son extrémité sud, représentant une superficie de 169 m<sup>2</sup>.
- Un délaissé situé entre la voie et la limite Ouest, destiné à être rattaché à la propriété riveraine AT 95, représentant une superficie de 129 m<sup>2</sup>.

Après déduction des ces parties, la superficie mesurée de l'opération est de : 10 843 m<sup>2</sup>.

L'assiette de l'opération comprend alors :

- ◆ Les espaces communs en bordure de la rue Dr Allauzun – trottoirs, stationnements, espaces verts – qui pourront être rétrocédés à la collectivité.
- ◆ Les espaces communs situés sous l'emplacement réservé n° 41, qui seront rétrocédés à la collectivité : bassins de rétention et voie principale.
- ◆ Les terrains privatifs à bâtir.

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

- ◆ à chacun des lots,
- ◆ aux espaces libres et terrains à céder à la collectivité publique,

### **ARTICLE I.2 - MORCELLEMENT**

- Le lotissement est composé de 9 lots réservés à usage d'habitation.
- La superficie réelle, ainsi que les dimensions de chaque lot, ne seront connues de façon définitive qu'après piquetage du lot sur le terrain et délivrance du plan de vente par le géomètre.
- La superficie de chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition annexé au présent règlement. La superficie de l'opération est répartie de la manière suivante :

Catégorie	Désignation	Surface m <sup>2</sup>	ratio %
<b>UNITE FONCIERE</b>		<b>11 141 m<sup>2</sup></b>	
<b>Exclusions du périmètre</b>	Cession pour élargissement de la rue des chênes verts	169 m <sup>2</sup>	1.5%
	Partie rattachée à la parcelle AT 95	129 m <sup>2</sup>	1.2%
<b>PERIMETRE DE L'OPERATION</b>		<b>10 843 m<sup>2</sup></b>	<b>100.0%</b>
<b>Voirie</b>	Chaussée de circulation	440 m <sup>2</sup>	4.1%
	Stationnements communs	22 m <sup>2</sup>	0.2%
	Trottoirs	157 m <sup>2</sup>	1.4%
	<b>sous-total</b>	<b>619 m<sup>2</sup></b>	<b>5.7%</b>
<b>Espaces plantés</b>	Allée piétonne voie principale	95 m <sup>2</sup>	0.9%
	Espace planté voie principale	123 m <sup>2</sup>	1.1%
	Noues de rétention	169 m <sup>2</sup>	1.6%
	Espace vert nord	335 m <sup>2</sup>	3.1%
	<b>sous-total</b>	<b>722 m<sup>2</sup></b>	<b>6.7%</b>
<b>TERRAINS A BATIR</b>		<b>9 502 m<sup>2</sup></b>	<b>87.6%</b>

La réalisation du lotissement est envisagée en 1 tranche de travaux.  
Elle comprendra les équipements correspondant à la desserte des lots, conformément aux dispositions du programme des travaux.

### **ARTICLE I.3 - OBJET DU RÈGLEMENT**

- En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires de terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération désignée à l'article 1 ci-dessus.
- Cette assiette foncière est, par ailleurs, délimitée au plan de situation, au plan d'état des lieux et au plan de composition du dossier de lotissement.
- Les dispositions du présent règlement complètent celles du Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur la Commune d'Orange, sans y déroger ou en réduire la portée. L'assiette de l'opération est comprise dans la zone 1 NAb, zone à vocation résidentielle.

### **ARTICLE I.4 - OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT**

- Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération.
- Il doit être rappelé dans tous actes successifs de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

### **ARTICLE I.5 - DIVISION PARCELLAIRE**

- La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement est définie au plan de composition joint au dossier d'arrêté de lotir,

- Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition ci-annexé qui indique le numéro d'ordre, la surface de chaque lot ainsi que la surface de plancher hors œuvre susceptible d'y être édifiée.

## **ARTICLE I.6 - MODIFICATION PARCELLAIRE**

### **I.6.1 Modification de superficies :**

- Les superficies indiquées au plan parcellaire et au tableau visé à l'annexe 1 ci-dessus, sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux. Les surfaces exactes seront calculées après implantation des lots.

### **I.6.2 Subdivision d'un lot :**

- Toute subdivision d'un lot est interdite.

### **I.6.3 Réunions des lots :**

- La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus, n'apporte aucune conséquence quant au plan de division (plan parcellaire) et aux dispositions du présent règlement. Toutefois, il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes.

### **I.6.4 Regroupement de lots :**

- Le regroupement des lots en vue de l'édification d'une seule construction est autorisé sans qu'il y ait lieu de modifier le présent règlement ou de demander un modificatif à l'arrêté de lotir.
- La Surface Hors Œuvre Nette sera alors la somme de S.H.O.N. de chaque lot. Les zones constructibles définies sur chaque lot subsistent mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent pour permettre la réunion des deux zones constructibles initiales.

## **ARTICLE I.7 - PERMIS DE CONSTRUIRE**

- L'autorisation de lotissement ne confère pas le droit de construire. Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.
- Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement et aux dispositions du Plan d'Occupation des Sols.
- Les règles d'urbanisme applicables seront celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.
- En application de l'article L 442-14 du Code de l'urbanisme, dans les cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, un permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L 442-10, L 442-11 et L 442-13 sont opposables.

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS**

##### **ARTICLE II.1 - OCCUPATIONS AUTORISÉES**

L'opération est réservée à la construction à usage d'habitation individuelle à raison d'un logement par lot.

##### **ARTICLE II.2 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations, qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou aspect, seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité, ou la bonne tenue de l'opération, ou qui seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage, c'est à dire notamment :

- L'édification ou l'exploitation, de tous établissements à usage autre que l'habitation, susceptible de créer une gêne pour le voisinage ou de nuire à l'aspect général de l'opération, ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'édification de constructions provisoires ou de caractères précaires : poulaillers, clapiers, étables, porcheries, chenils, etc...
- Le stationnement de tentes de camping et de caravanes,
- L'implantation de maisons mobiles (constructions sans fondations),
- L'affouillement du sol en vue de l'extraction de minéraux, à l'exception de ceux nécessaires à l'implantation des bâtiments.
- La création de dépôts d'ordures ménagères ou autres décharges,
- Les établissements classés,
- Les affiches et panneaux publicitaires, à l'exception de ceux concernant l'exercice d'une profession libérale.
- Les affouillements et exhaussements, qui pourraient notamment faire obstacle au libre écoulement des eaux, à l'exception de ceux qui sont nécessaires à la construction et au modelé de rétention des eaux pluviales.

#### **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

##### **ARTICLE II.3 – ACCES ET VOIRIE**

Tous les accès aux lots, véhicules et piétons, s'effectuent uniquement depuis les emplacements de stationnement privatif, tels qu'ils figurent au plan de composition de l'opération.

Dans le cas où ces stationnements privatifs sont contigus, aucune construction ou séparation (maçonnée ou végétale) ne peut être édifiée sur la limite entre ces entrées.

## **ARTICLE II.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

- Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, téléphone ...) mis en place par l'aménageur, conformément au programme des travaux, en utilisant exclusivement les branchements amorcés à partir des niches à compteurs mises en place par le lotisseur.
- La position des ouvrages de raccordement pourra être modifiée pour raisons techniques.
- Avant étude et exécution des travaux de construction, ils devront s'assurer de la profondeur du branchement d'égout prévu pour leur parcelle, afin que leur construction soit raccordée dans de bonnes conditions à ce branchement.
- EAUX PLUVIALES : Le réseau pluvial public qui dessert le lotissement est destiné à recevoir les eaux de ruissellement qui proviennent uniquement de ces voies. En conséquence, chaque lot devra retenir sur place ses propres eaux au moyen d'un dispositif adapté : modelé de terrain, tranchée drainante, puits perdu, citerne ...

## **ARTICLE II.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques des terrains sont celles du tableau de répartition des lots visé à l'article I.5 « Division parcellaire » ; elles obéissent également aux dispositions de l'article I.6 « Modification parcellaire ».

## **ARTICLE II.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Les constructions devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles prévues au plan de composition ci-annexé.**

Concernant la voie nouvelle – emplacement réservé n° 41 – le recul est fixé à 6 mètres. Cette mesure ne concerne pas l'implantation des piscines, qui peut s'effectuer à partir de 4 mètres de la limite de cette voie publique.

Concernant les autres voies, le recul est fixé à 4 mètres des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE II.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Les constructions devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles prévues au plan de composition ci-annexé.**

Les constructions doivent être implantées :

- A une distance minimum de 4 mètres.
- En limite séparative, à l'intérieur des zones hachurées définies par le Plan de Composition.

Ces mesures ne concernent pas l'implantation des piscines, qui peut s'effectuer à partir de 2 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE II.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contigües implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation, avec un minimum de 2 mètres.

## **ARTICLE II.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de chaque construction ne pourra excéder 40 % de la surface de la parcelle.

## **ARTICLE II.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions, mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère, depuis le terrain naturel, à l'aplomb de la construction, ne doit pas dépasser 10 mètres.
2. La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.
3. En bordure des voies, la hauteur en tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.
4. Par rapport aux limites séparatives, dans le cas où le Plan de Composition l'autorise :  
Dans une marge de 4 m, le volume maximum à construire doit s'inscrire dans le gabarit – enveloppe composé successivement :
  - d'une verticale de hauteur 6 m en limite séparative
  - d'une oblique élevée au sommet de cette verticale pouvant progresser jusqu'à la hauteur de 8 m en limite de cette marge.

Au-delà de cette marge, la hauteur en tout point de la construction ne doit pas être supérieure au double de la distance horizontale de ce point au point le plus proche de ces limites.

## **ARTICLE II.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

- **Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :**

### **1 – Toitures**

#### **a) matériaux**

- Il est recommandé que les couvertures soient en tuiles canal, ou similaires de teinte rouge ou rosée.

#### **b) formes**

- Les versants des toitures devront être orientés en fonction de la topographie du site et de la Perceptibilité externe prédominante ; leur pente ne doit pas excéder 30%.
- Les toitures terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'élément de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

### **2 - Façades**

- Il est recommandé que les façades soient conçues avec le même soin et sans disparité manifeste entre elles. Les couleurs d'enduit devront être traitées dans une gamme la plus rapprochée de la couleur de la terre environnante.
- Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief.

### **3 - Matériaux proscrits**

- Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés etc.
- Sont interdits les éléments décoratifs non traditionnels tels que balustres.

#### **II.11.02 - Constructions annexes**

- Tout ouvrage annexe, tels que garage, terrasse, patio, serre, pergola, barbecue, etc ne peut être construit que dans la mesure où il est correctement intégré aux volumes de la construction.
- Tous ces ouvrages devront être exécutés en respectant l'ensemble des prescriptions énoncées dans les articles ci-dessus.
- Leur construction devra être autorisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Les constructions de piscines devront respecter les dispositions du P.L.U..

#### **II.11.03 - Clôtures.**

En limite avec le domaine public, les clôtures doivent être construites selon les principes ci-dessous :

- Mur bahut de 1.00 m de hauteur maximum au dessus du sol naturel ;
- au dessus grillage léger laissé à l'appréciation de l'acquéreur, le tout ne dépassant pas 1.70 m de hauteur.
- Tout portique ou élément décoratif tel que roue de charrette, etc... sont interdits.

Entre deux domaines privés, elle pourra être d'une hauteur supérieure à 1.70 m dans les contextes où la sécurité l'exige, avec un maximum de 2.00 m. Dans tout les cas, la clôture ne doit pas exprimer la répression ou le rejet pouvant porter atteinte à la convivialité des espaces publics.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte appropriée au sol.

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux être en harmonie avec le caractère des immeubles avoisinants.

### **ARTICLE II.12 – STATIONNEMENT**

- Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules, il est exigé trois places de stationnement par logement sur l'assiette de chaque lot : deux seront constituées par le parking privatif, hors portail et clôture, l'autre sera constituée par le garage.
- Des emplacements de stationnement communs extérieurs aux lots destinés aux visiteurs sont aménagés le long des voies.

### **ARTICLE II.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Une attention particulière sera portée à la conservation de la qualité de l'environnement et de la végétation existante. Ainsi, les propriétaires des lots devront strictement respecter l'aspect paysager environnant dans la zone non-aedificandi bordant la voie principale et les limites séparatives en conservant l'implantation maximum des chênes verts existants. Ces éléments seront examinés avec attention lors de l'instruction du permis de construire.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE III.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le tableau de répartition détermine pour chaque lot la surface hors œuvre nette maximum susceptible d'être édifiée sur chaque lot :

Coefficient d'occupation des sols 0.30

<b>N°lot</b>	<b>Surface</b>	<b>SHON maxi</b>
1	900 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>
2	1 096 m <sup>2</sup>	329 m <sup>2</sup>
3	1 004 m <sup>2</sup>	301 m <sup>2</sup>
4	1 196 m <sup>2</sup>	359 m <sup>2</sup>
5	1 394 m <sup>2</sup>	418 m <sup>2</sup>
6	1 235 m <sup>2</sup>	371 m <sup>2</sup>
7	848 m <sup>2</sup>	254 m <sup>2</sup>
8	919 m <sup>2</sup>	276 m <sup>2</sup>
9	910 m <sup>2</sup>	273 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>9 502 m<sup>2</sup></b>	<b>2 851 m<sup>2</sup></b>

### **ARTICLE III.15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.