



TDSP

47, rue Saint Martin
84100 Orange
Tél. : 04 90 34 18 92
Fax : 04 90 11 72 67
Mail : vaocluse@terresdusoleil.com
www.terresdusoleil.com

Géomètre - Expert



SELARL CABINET ARGENCE

S. ARGENCE - F. VERZIER
1059, Avenue Frédéric Mistral
84200 CARPENTRAS
Téléphone : 04-90-63-13-88
Mail : contact@cabinetargence.fr
Site : www.cabinet-argence.com

Maitre d'Ouvrage

Maitre d'Oeuvre

Commune de Rasteau

Lotissement " LES TERRES ROUGES "



REGLEMENT

- PA.10 -

OBJET :

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de donation, vente ou location d'un lot, soit par voie de reproduction intégrale, soit par référence précise.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter rigoureusement les conditions prévues au présent règlement.

CHAMP D'APPLICATION :

Le présent règlement s'applique exclusivement aux terrains objet de ce lotissement.

Il est rappelé que le lotissement est situé sur la Commune de Rasteau.

La propriété est située dans une zone 1AU du P.L.U de la Commune et elle est cadastrée Section E n° 375 – 766p – 767p pour une superficie arpentée de 9 972 m².

PORTEE :

Les règles qui sont ici définies, complètent les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la dite Commune et resteront applicables durant toute l'existence légale du lotissement. Ces compléments ne peuvent donc en aucun cas déroger aux règles du PLU actuellement en vigueur.

Il est précisé qu'en l'état actuel des textes, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement, les permis de construire ne peuvent être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

Est autorisée, sur les lots, la construction d'une seule habitation ne comprenant qu'un seul logement et ses annexes. Ces constructions ne pourront pas comporter plus d'un étage. L'exercice d'une profession libérale et les locaux à usage de bureaux sont exclus.

ARTICLE 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé à l'Article 1 et en particulier toutes les installations, occupations ou constructions qui seraient de nature à gêner le voisinage.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – Accès

- Les accès aux lots se feront à partir de la voie interne du lotissement.
- Ces accès devront être aménagés de façon à éviter toute perturbation et danger pour la circulation générale et satisfaire aux règles minimales de desserte en ce qui concerne notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage.
- En particulier les lots auront leur clôture ou leur portail d'entrée en retrait tel que mentionné sur le plan PA.10a.
- Aucun obstacle ne devra être mis en place entre deux retraits contigus.

ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux

EAU :

- Toutes les constructions devront se raccorder au réseau d'eau potable à l'emplacement prévu à cet effet.

DEFENSE INCENDIE :

- La défense contre l'incendie sera assurée par le poteau qui sera mis en place dans l'espace commun, en bordure de chaussée, au Sud-ouest du lot n° 2.

EAUX USEES :

- Toutes les constructions devront se raccorder au réseau d'assainissement à l'emplacement prévu à cet effet par l'intermédiaire d'un tabouret de branchement.
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non, dans les fossés, égouts pluviaux etc. est interdite.

EAUX PLUVIALES :

- Les eaux pluviales de la voirie seront acheminées gravitairement vers la zone de rétention et d'infiltration.
- Pour les lots 12 à 16 (dont les eaux pluviales ne peuvent physiquement pas être dirigées vers le bassin du lotissement), un système de rétention et d'infiltration sera réalisé sur chaque lot par l'acquéreur et dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée envisagée et autorisée. (voir tableau article 13). Cet ouvrage sera dimensionné sur la base de 65 litres de rétention à créer pour chaque mètre carré imperméabilisé (soit 1 m³ pour 15,5 m² imperméabilisés). Cet aménagement devra être intégré dans le permis de construire.
- Pour les lots 1 à 11, les eaux pluviales de surface ou de ruissellement des toitures seront, dans la mesure du possible, absorbées sur le lot .
- La zone de rétention et d'infiltration sera dimensionnée en fonction de la surface imperméabilisée autorisée sur les lots 1 à 11 et la surface imperméabilisée par la voirie du lotissement (voir tableau article 13)
- L'évacuation des eaux de piscines dans les fossés, égouts pluviaux, etc. est interdite. Les propriétaires souhaitant disposer d'une piscine devront prévoir un drain sur leur propriété pour leur vidange.

AUTRES RESEAUX : (Electricité, Télécommunication...)

- Les constructions ne pourront être rattachées au réseau électrique que par l'intermédiaire des coffrets de branchements prévus à cet effet.
- Le branchement au réseau télécommunication se fera par l'intermédiaire de gaines prévues à cet effet.

ARTICLE 5 – Accès, surface et forme des parcelles

N° du lot	Superficie en m ² *	N° du lot	Superficie en m ² *
1	300	9	500
2	300	10	351
3	330	11	350
4	305	12	489
5	409	13	613
6	481	14	590
7	340	15	669
8	500	16	805

* sous réserve du bornage définitif des lots - Voir Règlement Graphique PA.10a.

ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront respecter les zones d'implantation figurées sur le règlement graphique PA10a.

ARTICLE 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront être implantées dans la zone de constructibilité prévue au règlement graphique conformément aux dispositions portées en légende de ce plan.
- Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.
Ce recul est réduit à 2 mètres du côté de la voie du lotissement.

ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot

Non règlementée.

ARTICLE 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de la superficie du lotissement.

Superficie du lotissement	:	9 972 m ²
Coefficient d'emprise au sol autorisé	:	60 %
Emprise au sol autorisée sur le lotissement	:	5 983 m ²
Emprise au sol attribuée sur le lotissement	:	3 753 m ²

N° du lot	Superficie du lot en m ² *	Emprise au sol autorisée en m ²
1	300	180
2	300	180
3	330	180
4	305	183
5	409	200
6	481	250
7	340	180
8	500	250
9	500	250
10	351	200
11	350	200
12	489	250
13	613	300
14	590	300
15	669	300
16	805	350

* sous réserve du bornage définitif des lots

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux piscines
- Aux terrasses couvertes
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 – Hauteur

Il est créé 3 types de zones constructibles reportées sur le règlement graphique PA.10a :

1. Zones où les constructions ne peuvent pas avoir plus d'un étage sur rez-de-chaussée et où la hauteur en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7.00m à l'égout du toit et 9.00 m au faitage.
2. Zones où la hauteur maximale des bâtiments en limite ne peut excéder une hauteur de 4 m par rapport au terrain naturel.
3. Zones où sont admis des éléments d'agrément (piscine, pergola, tonnelle, cabanon de jardin, local technique) d'une hauteur maximale de 3,50 m au faitage et 2.50 m à l'égout de toiture.

ARTICLE 11 – Aspect extérieur

1) ADAPTATION AU TERRAIN :

- Les travaux de terrassement seront limités au strict minimum.
- Chaque fois que cela sera possible les terrains seront laissés à l'état naturel.

2) ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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 architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

- Les constructions devront respecter les directions des faîtages principaux autorisés figurés sur le règlement graphique PA10a.
- Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans.
Néanmoins les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.
- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Matériaux et couleurs :

- Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Les couleurs devront respecter le nuancier mis en place par la commune.
- Les volets roulant sont admis mais les caissons ne devront pas être saillants sur la façade.
- Les matériaux de couverture seront des tuiles rondes. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

- Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.
- Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.
- Les bardages métalliques sont interdits.
- Les antennes paraboliques et unités extérieures de système de chauffage ou de climatisation devront s'intégrer à l'architecture du bâtiment.

Grenelle de l'environnement :

En application de l'Article L111-16 du Code de l'Urbanisme, il sera admis l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3) CLOTURES :

La mise en place de clôtures en gabion est interdit dans l'emprise de l'opération.

Clôtures sur voies et espaces communs du lotissement :

La position des différents types de clôture autorisés figurée sur le règlement graphique PA10a devra être respectée.

1. Des murs d'une hauteur maximale de 1,80 m, pourront être édifiés en accompagnement des portails et portillons. Une extension de ces murs sera possible quand il s'agira de protéger un coffret électrique ou gaz éventuel. Dans ce cas, le mur pourra aller 0,50 m au-delà de l'abri compteur.
2. Les autres clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0.60 m + grillage rigide de 1.20m.

Les murs, seront obligatoirement enduits avec une finition lisse (type gratté fin).

Ces clôtures seront doublées par une haie vive entretenue par l'acquéreur.

Autres clôtures :

- Les autres clôtures, lorsqu'elles sont envisagées, seront constituées d'un grillage rigide d'une hauteur maximum de 1.80 m.

4) AMENAGEMENTS OU ACCOMPAGNEMENTS :

- Les lignes électriques basse tension et les lignes téléphoniques seront obligatoirement réalisées, à l'intérieur des lots, en souterrain.
- Les citernes de combustibles ou autres seront enterrées ou masquées par des haies vives.

ARTICLE 12 – Stationnement des véhicules

- Sur chaque lot, il est envisagé la création de 3 places de stationnement dont une créée obligatoirement à l'intérieur de la partie close du lot. Les 2 autres pouvant être constituées par le privatif non clos.
- 8 places de stationnement seront créées sur les parties communes dont 1 emplacement pour Personne à Mobilité Réduite.

ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations

- Les surplus libres de toute occupation devront être aménagés en jardin d'agrément. Les acquéreurs seront tenus d'avoir au moins un arbre d'ombrage sur le lot.
- La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au climat 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 ou d'essences étrangères à la région et allergisants (cypres, thuyas et genévriers) 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 drainants (clapissette, gravier...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.
- 30 % minimum de la superficie du lot devront être traités en espace végétalisé de pleine terre.
- 939 m² seront aménagés en espaces collectifs plantés (espaces plantés, zone de rétention & d'infiltration) autre que voie de desserte et stationnement

TABLEAU DES SUPERFICIES

1	2	3	4	5	6
N° du lot	Superficie du lot en m ² *	Emprise au sol autorisée	Superficie * imperméalisable autorisée et prise en compte dans la gestion commune des eaux pluviales du lotissement (70% du lot)	Superficie * imperméalisable autorisée mais devant faire l'objet d'une gestion individuelle des eaux pluviales (70% du lot)	Superficie * minimale des espaces non imperméabilisés sur les lots (30% du lot)
1	300	180	210	-	90
2	300	180	210	-	90
3	330	180	231	-	99
4	305	183	213	-	92
5	409	200	286	-	123
6	481	250	337	-	144
7	340	180	238	-	102
8	500	250	350	-	150
9	500	250	350	-	150
10	351	200	245	-	105
11	350	200	245	-	105
12	489	250	-	342	147
13	613	300	-	429	184
14	590	300	-	413	177
15	669	300	-	468	201
16	805	350	-	563	242
Total	7332	3753	2915	-	2201

* sous réserve du bornage définitif des lots

ARTICLE 14 – Superficie de plancher

La superficie de plancher du lotissement sera limitée à 4 020 m².

Elle sera répartie entre chaque lot conformément au tableau ci dessous

TABLEAU DE SUPERFICIE DE PLANCHER

N° du lot	Superficie du lot en m ² *	Superficie de plancher autorisée en m ²
1	300	200
2	300	200
3	330	200
4	305	200
5	409	250
6	481	280
7	340	200
8	500	280
9	500	280
10	351	200
11	350	200
12	489	280
13	613	300
14	590	300
15	669	300
16	805	350
Total	7332	4020

* sous réserve du bornage définitif des lots