



TDSP

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



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 Vaison-la Romaine

Lotissement

" LE CLOS FRANCOIS "



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 Vaison la Romaine.

La propriété est cadastrée Section AE, n° 1263 -1264 -1265 pour une superficie apparente de 7 316 m².

Le lotissement est situé dans la zone Uc2 du P.L.U de la Commune.

Une zone du lotissement est concernée par les risques d'inondation de l'Ouvèze et de ses affluents, plus précisément par la zone « Jaune », Aléa Faible.

L'ensemble des règles applicables à cette zone seront donc applicables sur l'emprise concernée. Voir le règlement du PPRI du Bassin versant de l'Ouvèze et de ses affluents.

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.

Les constructions seront limitées :

- pour les lots 1 et 2 à un étage sur rez-de-chaussée.
- pour les lots 3 à 8 à un rez-de-chaussée

L'exercice d'une profession libérale et les locaux à usage de bureaux sont admis.

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 sauf contraintes liées à la réalisation des travaux d'aménagement de la voirie.

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 :

- Le poteau incendie n° 153 situé à 80 mètres environ de l'entrée de l'opération assurera la défense incendie. A la demande des services de secours, un autre poteau pourra être mis en place.

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 et des lots seront acheminées gravitairement vers la zone de rétention et d'infiltration. (Hors lots 7 & 8)
- Pour les lots 7 et 8 (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 le tableau de répartition des superficies, article 15 du présent règlement). Cet ouvrage sera dimensionné sur la base de 100 litres de rétention à créer pour chaque mètre carré imperméabilisé (soit 1 m³ pour 10 m² imperméabilisés). Cet aménagement devra être intégré dans le permis de construire.
- Pour les lots 1 à 6 les eaux pluviales de surface ou de ruissellement des toitures seront raccordés sur la boîte de branchement prévue à cet effet.
- La zone de rétention et d'infiltration sera dimensionnée en fonction de la surface imperméabilisée autorisée sur les lots 1 à et 6 et la surface imperméabilisée par les espaces communs du lotissement. (Voir le tableau de répartition des superficies, article 15 du présent règlement)
- 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

Voir le Règlement Graphique et le tableau de répartition des superficies, article 15 du présent règlement.

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.

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 50 % de la superficie du lotissement.

Superficie du lotissement : 7 316 m²

Coefficient d'emprise au sol autorisé : 50 %

Emprise au sol autorisée sur le lotissement : 3 658 m²

Pour l'emprise attribuée sur le lotissement et le détail par lot, voir l'article 15 du présent règlement.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux piscines
- Aux terrasses couvertes

ARTICLE 10 – Hauteur

Il est créé 4 types de zones constructibles reportées sur le règlement graphique PA.10a :

1. Zones où les constructions seront limitées à 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 de toiture.
2. Zones où les constructions seront limitées à un rez-de-chaussée et où la hauteur en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 4.00m à l'égout de toiture.
3. Zones où les constructions seront limitées à un rez-de-chaussée et où la hauteur en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 4.00m.
4. 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 :

Voir l'article TITRE VII Aspect extérieur des constructions, du PLU de la commune.
(prescriptions applicables aux constructions non inscrites dans le périmètre de protection des monuments historiques)

Forme :

- Les constructions devront respecter les directions des faîtes 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.
- La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35%

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 teintes des menuiseries seront coordonnées aux couleurs de l'enduit. Les volets roulant sont admis mais les caissons ne devront pas être saillants sur la façade.
- La couleur blanche pour les volets, portails et portillons est à proscrire.
- Les matériaux de couverture seront des tuiles de teinte naturelle et d'aspect terre cuite. 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 ne devront pas être apparentes sur les façades ou les toitures des constructions

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 :**Clôtures sur voies et espaces communs du lotissement :**

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. (Positions, voir PA.10a)
2. Les autres clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0.60 m + grillage rigide de 1.20m (Positions, Voir PA.10a) sauf en zone PPRI ou seul un grillage rigide de 1.80 m sera autorisé (pour les lots 7 et 8).

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

Les clôtures seront de couleur gris anthracite (Ral 7016).

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. Les couleurs seront libres. (RAL 7016)

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.
- Dans le cas de l'exercice d'une profession libérale, ou de la création d'un bureau professionnel, il sera exigé, sur la partie privative du lot, des places de stationnement supplémentaires, à raison d'une place pour 20 m² de locaux professionnels.

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 (cyprés, 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.
- 15 % minimum de la superficie de lotissement seront traités en espaces communs végétalisés et cheminements piétons, soit 1 139 m² pour cette opération.
- Outre les parties goudronnées, l'emprise imperméabilisée est limitée. Voir le tableau de répartition des superficies, article 15 du présent règlement.

ARTICLE 14 – Superficie de plancher

La superficie de plancher du lotissement sera limitée à 2 800 m².

Pour la répartition des superficies entre chaque lot, voir le tableau de répartition des superficies, article 15 du présent règlement.

ARTICLE 15 – Répartition de superficie

- 3 507 m² d'espaces plantés privatifs sont prévus dans le lotissement.
- La superficie imperméabilisable est limitée à 1625 m² (hors entrées en retrait).
- La superficie de plancher du lotissement sera limitée à 2 800 m².
- L'emprise au sol dans le lotissement est limitée à 1 600 m²

Tableau de répartition des superficies									
N° du lot	1	2	3	4	5	6	7	8	Total
Superficie du lot en m ² *	561	915	574	550	805	564	720	650	5339
Superficie minimale des espaces devant être traité en espace planté *	336	673	349	325	565	339	495	421	3503
Entrée privative (Portail en retrait imposé) Superficie prise en compte dans la gestion commune des eaux pluviales du lotissement	25	42	25	25	40	25	-	31	213
Superficie imperméalisable prise en compte dans la gestion commune des eaux pluviales du lotissement (Hors entrée privative)	200	200	200	200	200	200	-	-	1200
Superficie imperméalisable autorisée mais devant faire l'objet d'une gestion individuelle des eaux pluviales	-	-	-	-	-	-	225	200	425
Emprise au sol attribuée	200	200	200	200	200	200	200	200	1600
Surface de plancher attribué	350	350	350	350	350	350	350	350	2800

* sous réserve du bornage définitif des lots