

PERMIS D'AMENAGER

LOTISSEMENT « Le Clos des Mimosas »

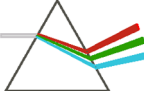

Département de VAUCLUSE

COMMUNE DE CAMARET SUR AIGUES

Lieu-dit « La Rigolle »

PA10	REGLEMENT DU LOTISSEMENT
Etabli le	25 octobre 2017
Modifié le	

CADRE RESERVE À L'ADMINISTRATION

<p style="text-align: center;"><u>Concepteur</u></p>  <p>CABINET BETARD SELARL Géomètre Expert Foncier Ingénieur Conseil Urbaniste</p>  <p>GÉOMÈTRE-EXPERT CONSEILLER VALORISER GARANTIR</p> <p>Bureau principal 125, chemin des amandiers 84850 CAMARET SUR AIGUES T : 04 90 37 24 43 F : 04 90 37 22 46</p> <p>Bureau secondaire Avenue Marcel Pagnol – BP 13 84110 VAISON LA ROMAINE T : 04 90 65 50 49 F : 04 90 37 22 46</p> <p>M : secretariat@cabinet-betard.fr</p>	<p style="text-align: center;"><u>Maîtres d'ouvrage</u></p> <p style="text-align: center;">CONSORTS DIANOUX</p> <p style="text-align: center;">chez M. Jean-Jacques DIANOUX 421, Rue Alphonse Daudet 84850 CAMARET SUR AIGUES</p>
<p style="text-align: center;">Pierre Jean GUILLOT Architecte D.P.L.G.</p> <p style="text-align: center;">Résidence le Luberon – Bat D 21, rue du Soleil 13310 SAINT MARTIN DE CRAU</p>	

N° DOSSIER	Etabli par	Vérifié par	Fichier
D17-047	BB	OB	PA10 Règlement.docx

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

SOMMAIRE

1 - CHAMP D'APPLICATION.....	5
2 - DESIGNATION DE LA PROPRIETE LOTIE	5
3 - DIVISION DE L'ENSEMBLE	6
ARTICLE I - OCCUPATIONS UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	7
ARTICLE II - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	7
ARTICLE III - ACCÈS ET VOIRIES	8
ARTICLE IV - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	8
ARTICLE V - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	9
ARTICLE VI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	9
ARTICLE VIII - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.....	10
ARTICLE IX - EMPRISE AU SOL.....	10
ARTICLE X - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	10
ARTICLE XI - ASPECT EXTÉRIEUR	10
ARTICLE XII - STATIONNEMENT DES VÉHICULES	12
ARTICLE XIII - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS	12
ARTICLE XIV - SURFACE DE PLANCHER.....	13

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement « Le Clos des Mimosas » ci-après identifié. Son périmètre sera défini par l'arrêté pris par l'autorité administrative et les documents graphiques approuvés du dossier de Permis d'aménager

Ce règlement doit être rappelé par voie de reproduction intégrale, dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot. Il comprend, outre les règles d'urbanisme relatives à la zone 1AUc du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CAMARET SUR AIGUES à l'intérieur de laquelle est situé le lotissement, des prescriptions et dispositions complémentaires, particulières et obligatoires.

2 - DESIGNATION DE LA PROPRIÉTÉ LOTIE

Le terrain est cadastré au plan de la commune de CAMARET SUR AIGUES, lieudit " La Rigolle ", section AK numéros 62, 80 et 81.

Le périmètre loti correspond à la totalité des parcelles AK 62, 80 et 81 pour une contenance totale de 9 403 m².

Il confronte :

- au Nord :
 - La parcelle bâtie AK 63 propriété de M. Gérard SASERAS ;
 - La parcelle bâtie AK 73 propriété des consorts LEGROS ;
 - La parcelle bâtie AK 74 propriété de M. et Mme Gilbert ARDACE ;
 - La parcelle AK 75 propriété de M. Laurent SBREGA ;
 - La parcelle bâtie AK 78 propriété de Mme Nadine BERANGER ;
 - La parcelle bâtie AK 79 propriété de M. Luc DIANOUX ;
 - La voie communale n° 18 dite « Chemin de Rasteau ».

- à l'Est :
 - La parcelle bâtie AK 242 propriété de M. et Mme Sébastien MAGRE ;
 - La parcelle AK 244 propriété de M. et Mme Sébastien MAGRE ;
 - La parcelle AK 245 propriété de Mme Florette FABBRI ;
 - La parcelle bâtie AK 97 propriété de M. Alain DELGRANGE.

- au Sud :
 - La parcelle bâtie AK 97 propriété de M. Alain DELGRANGE ;
 - La parcelle bâtie AK 61 propriété de M. et Mme Gérald CHAVE ;
 - La parcelle bâtie AK 54 propriété de M. et Mme Patrick CONIO ;
 - La parcelle AK 191 propriété des Consorts MONNIER.

- à l'Ouest :
 - La parcelle AK 190 propriété de M. Jacques MONNIER ;
 - La parcelle bâtie AK 223 propriété de M. et Mme Jacques MONNIER.

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

- d'une part à chacun des lots,
- d'autre part aux espaces communs.

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

3 - DIVISION DE L'ENSEMBLE

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition sont répartis comme suit :

a) Espaces communs : 2 713 m² répartis comme suit :

- Chaussée revêtue, parking, cheminements piétons.....1 695 m²
- Espaces plantés.....1 018 m²

b) Terrains privatifs de 6 690m²

Les contenances des lots privatifs individuels réels seront précisément définis à la suite des bornages réalisés directement sur le terrain, sans que les limites figurées sur les plans joints au présent dossier soient opposables à quiconque.

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée aux terrains privatifs est effectuée, conformément à la pièce PA4 et à l'article V du présent règlement, en 11 lots numérotés de 1 à 11.

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

TITRE II - DISPOSITIONS SUBROGATOIRES A CELLES DE LA ZONE 1AU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les prescriptions et dispositions complémentaires et particulières ci-après, subrogatoires à celles de la zone 1AUc du Plan local d'Urbanisme de la commune de CAMARET SUR AIGUES, ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative, laquelle aura pour effet de leur conférer la même autorité, pour le lotissement en cause, que celles du règlement du Plan Local d'Urbanisme applicable à la zone 1AUc.

A défaut d'approbation, elles seront, au contraire, réputées non écrites.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE I - Occupations utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- L'aménagement de terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules ;
- Les installations classées ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les lotissements à caractère industriel ou artisanal ;
- La création de commerces.

ARTICLE II - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis, l'aménagement et l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

Pour tout programme de logement supérieur ou égal à 8 logements et/ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 800 m² :

- 20% minimum de la surface de plancher créée doit être affectée à du logement locatif à loyer maîtrisé de type PLUS ou PLAI. Les logements PLS ne devront pas représenter plus du tiers des logements affectés à du logement locatif à loyer maîtrisé.
- 20% minimum des logements créés devront être de type T2 et /ou T3.

Les constructions autorisées dans la zone 1AU ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone ne pourront être autorisées que sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le règlement du PPRi de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu. Ces dispositions s'appliquent en sus du présent règlement.

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE III - Accès et voiries

Le lotissement est accessible par les véhicules et les piétons à partir de la Voie Communale n° 18 « Chemin de Rasteau ».

La largeur de la chaussée de la voie de desserte est égale à 5.00 mètres.

Les accès aux constructions se feront par le biais d'entrées charretières. Celles-ci seront non closes, dimensionnées et positionnées sur la pièce PA4. A l'exception du lot 1, chaque lot disposera d'une entrée charretière que l'acquéreur du lot devra traiter en enrobé noir ou coloré ou en béton. Les entrées double devront être traitées de la même couleur et avec le même matériau. Les revêtements en pavés autobloquants sont interdits. Il est interdit de clore la limite séparative entre deux entrées charretières jumelées ou d'y positionner tout obstacle. Le lot 2 disposera de deux entrées charretières.

Si le plan masse du lot 1 prévoit une entrée charretière ses dimensions minimum devront être de 5.00m. x 5.00m.

Le cheminement piéton permet de relier le Chemin de Rasteau à la Rue Marie Curie. La largeur minimum du cheminement piéton est de 1.55 m entre fil d'eau des bordures ou nu des murs de clôture.

ARTICLE IV - Desserte par les réseaux

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées en souterrain aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux.

IV - 1 -Alimentation en Eau Potable

L'alimentation en eau potable est assurée par une canalisation raccordée au réseau public. L'alimentation de chaque lot est assurée par un branchement pris sur la canalisation générale du lotissement. Chaque acquéreur de lot doit faire une demande de branchement à l'exploitant pour obtenir un compteur.

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées au réseau d'alimentation en eau potable.

IV - 2 -Eaux Usées

Toutes les constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines, raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Chaque lot devra se raccorder sur le tabouret de branchement laissé en attente en limite de propriété.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

IV - 3 -Eaux Pluviales

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des sols (toitures, parkings,...) devront être collectées.

Chaque lot devra se raccorder sur le tabouret de branchement laissé en attente en limite de propriété.

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

IV - 4 -Autres réseaux

Le réseau d'alimentation électrique est souterrain et chaque lot bénéficie d'un branchement dans un coffret laissé en attente en limite de propriété.

Le réseau de Télécommunication interne à chaque lot devra être souterrain. Chaque lot bénéficie d'un regard normalisé laissé en attente en limite de propriété.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activité doit intégrer les équipements et/ou aménagements permettant un raccordement à la fibre optique.

ARTICLE V - Caractéristiques des terrains

Les superficies des lots sont données dans le tableau ci-après. Ces superficies sont indicatives et peuvent varier de 5 % par rapport au plan de vente définitif.

N° du Lot	Surface en m ²
Lot n° 1	954 m ²
Lot n° 2	685 m ²
Lot n° 3	539 m ²
Lot n° 4	534 m ²
Lot n° 5	524 m ²
Lot n° 6	664 m ²
Lot n° 7	700 m ²
Lot n° 8	533 m ²
Lot n° 9	513 m ²
Lot n° 10	522 m ²
Lot n° 11	522 m ²
TOTAL	6 691 m²

ARTICLE VI - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les zones d'implantation des constructions sont portées sur la pièce PA4.

ARTICLE VII - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les zones d'implantation des constructions sont portées sur la pièce PA4.

Lorsque la construction est autorisée en limite, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour les piscines, le franc bord du bassin devra se situer en retrait de deux mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

ARTICLE VIII - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Deux constructions non contiguës 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 ne jamais être inférieure à 4 m.

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'habitations avec une distance minimum de 2 m.

ARTICLE IX - Emprise au sol

Pour chacun des lots, celle-ci ne pourra pas excéder 25 % de la surface du lot.

ARTICLE X - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur des constructions sera limitée à 4 mètres au-dessus du terrain naturel sur une bande de 3 mètres de large à partir de la limite séparative.

Le niveau de premier plancher des habitations est défini par le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation du Bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu en Vaucluse pour les espaces exposés à un aléa faible et résiduel (Zones J, V et RC) :

- La cote de référence est fixée à 0,50m.
- La cote de référence est fixée au-dessus du terrain naturel terrain naturel (TN) au droit de l'emprise de la construction.
- Le premier niveau de plancher des constructions sera calé 20 cm au-dessus de la cote de référence.
- Terrain naturel = altitude du point le plus haut sous l'emprise du projet avant tous travaux*

* Les éventuels terrassements nécessaires à la réalisation des constructions seront réalisés dans le respect du présent Règlement et du code de l'environnement. En particulier les remblaiements seront limités à l'emprise bâtie des constructions autorisées.

ARTICLE XI - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et 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.

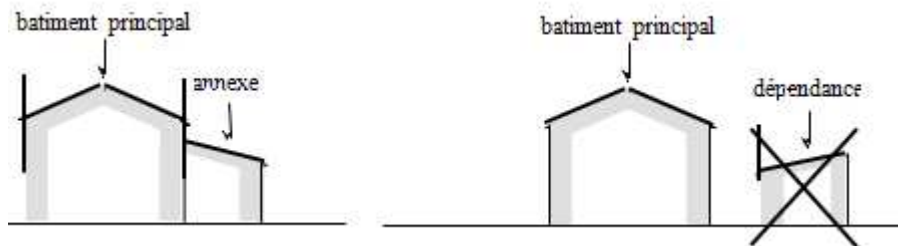
Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

XI - 1 -Forme

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. 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.



Les toitures-terrasses végétalisées peuvent être autorisées.

La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35%. Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et 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 travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

XI - 2 -Matériaux et couleurs

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en 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 en façade sur rue sont interdits.

Les antennes paraboliques devront être peintes afin d'être masquées le plus possible. La peinture devra être d'une teinte identique à celle de la façade, si elle est positionnée en façade, ou à celle de la toiture, si elle est positionnée en toiture.

Dans la mesure du possible, il convient de limiter à un le nombre d'antenne parabolique par bâtiment.

Les groupes de climatisation ne devront pas être visibles depuis le domaine public, ou ils devront être encastrés s'ils sont placés en façade visible depuis le domaine public.

XI - 3 -Les clôtures

En façade sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre. En limite séparative, leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures devront être perméables à 100 % pour assurer le libre écoulement des eaux.

Le long de la chaussée et du trottoir les clôtures devront être positionnées à 1.15 m en retrait de la limite séparative. Cette largeur est portée à 1.50 m pour le lot 1.

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

XI - 4 - Equipements d'intérêt général

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante. Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant une butte.

ARTICLE XII - Stationnement des véhicules

Les besoins minimums à prendre en compte pour le stationnement des véhicules sur chaque lot sont :

- Lots 3 à 11 : 3 places de stationnement par logement (garages, aires aménagées, entrées charretières) ;
- Lot 2 : 2 places de stationnement par logement (garages, aires aménagées, entrées charretières) ;
- Lot 1 : pour les logements locatifs financés par l'État, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

Les entrées charretières des lots, à l'exception du lot 1, seront aménagées de telle sorte que deux véhicules puissent stationner sur chacune d'elles. L'emplacement de ces entrées charretières sera conforme à la pièce PA4, elles seront non closes. Il est interdit d'édifier une clôture ou de positionner tout obstacle entre deux entrées charretières contiguës

ARTICLE XIII - Espaces libres, plantations

Les haies vives seront constituées de trois espèces d'arbustes au minimum.

Sur chaque lot, la surface libre non imperméabilisée devra représenter au minimum 40% de la surface du lot.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

La plantation de feuilles de haute tige bien adaptées à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) 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 (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) 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 drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE XIV - Surface de plancher

La constructibilité sera répartie conformément au tableau ci-après :

N° du Lot	Surface de plancher
Lot n° 1	400 m ²
Lot n° 2	240 m ²
Lot n° 3	150 m ²
Lot n° 4	150 m ²
Lot n° 5	140 m ²
Lot n° 6	180 m ²
Lot n° 7	180 m ²
Lot n° 8	140 m ²
Lot n° 9	140 m ²
Lot n° 10	140 m ²
Lot n° 11	140 m ²
TOTAL	2 000 m²

ANNEXE

En vue d'assurer une complète information à chaque attributaire de lot, demeurera annexé au présent règlement de lotissement un exemplaire des dispositions de la zone 1AUc du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CAMARET SUR AIGUES.

à Camaret-sur-Aigues,
le 25 octobre 2017

Le Concepteur :

Olivier BETARD
Géomètre Expert Foncier
125, Chemin des Amandiers
84850 CAMARET SUR AIGUES

Le Demandeur :

CONSORTS DIANOUX
Chez M. Jean-Jacques DIANOUX
421, Rue Alphonse Daudet
84850 CAMARET SUR AIGUES