

Commune de Vacqueyras

Lotissement " Les Jardins du Moulin "



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 Vacqueyras.

La propriété est située dans la zone UC du P.L.U de la Commune.

Elle est cadastrée section C n° 1599 p, pour une superficie réelle de 5 846 m².

PORTEE :

Les règles qui sont ici définies, complètent les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de ladite 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 d'un 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.

L'exercice d'une profession libérale, les locaux à usage de bureaux, et les E.R.P ne sont pas 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.

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 protection incendie de l'opération sera assurée par deux poteaux existants. (voir PA.8b)

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 :

- L'imperméabilisation sur les lots sera limitée conformément au tableau de l'article 14 du présent règlement.
- Les eaux pluviales de surface ou de ruissellement des toitures seront, dans la mesure du possible, absorbées sur le lot. Le surplus s'écoulera naturellement vers la chaussée pour être acheminé gravitairement vers la zone de rétention et d'infiltration.

- 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 Règlement Graphique PA.10a. et article 14 du présent règlement.

ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux espaces communs du lotissement.

- Les constructions devront être implantées dans la zone de constructibilité prévue au règlement graphique PA10a conformément aux dispositions portées en légende de ce plan.

ARTICLE 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

- La distance entre une construction et une limite séparative est calculée de tout point du bâtiment au point le plus proche de ladite limite. Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, les constructions doivent observer un recul de minimum de 4 mètres.
- Les bassins des piscines devront s'implanter à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées dans la zone de constructibilité prévue au règlement graphique PA10a conformément aux dispositions portées en légende de ce plan.

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

- Voir article UC8 de la zone UC du P.L.U. de la commune qui sera appliqué lot par lot.

ARTICLE 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée par le PLU de la commune.

Superficie du lotissement	:	5 846 m ²
Coefficient d'emprise au sol autorisé	:	sans objet

Emprise au sol autorisée sur le lotissement	:	2 160 m²
--	---	----------------------------

L'emprise au sol des piscines (bassins et plage) n'est pas intégrée dans ce calcul

Pour la répartition de cette emprise au sol entre les lots, **voir article 14** (bilan des superficies).

ARTICLE 10 – Hauteur

- Voir article UC10 de la zone UC du P.L.U. de la commune.
- Les constructions limitées à un simple rez-de-chaussée et les éléments d'agréments ne pourront dépasser 5.50 m au faîtage.

ARTICLE 11 – Aspect extérieur

Des murs d'une hauteur maximale de 1,80 m, pourront être édifiés en accompagnement des portails et portillons. (Positions, voir PA.10a)

Les autres clôtures sur voie et espaces communs seront constituées par (*Positions, Voir PA.10a*) :

- une grille en panneaux rigides d'une hauteur de 1.80 m.
- des murs de clôture d'une hauteur de 1,80 m (hors emplacement portail) ou de clôtures constituées d'un muret d'une hauteur de 0.60 m surmonté d'une grille en panneaux rigides d'une hauteur de 1.20 m.

Les clôtures sur le chemin du Moulin d'une hauteur de 1.80 m seront obligatoirement constituées d'un muret d'une hauteur de 0.60 m surmonté d'une grille en panneaux rigides d'une hauteur de 1.20 m.

Les murs, seront obligatoirement enduits avec une finition d'enduit dites « gratté fin ».

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

Ces clôtures seront doublées par une haie vive.

La mise en place de lame composite sur les clôtures est interdite ainsi que les clôtures bois.

Les bardages bois, composite et métallique sont interdits.

Des aménagements type "barbacanes" devront être réalisés lors de la construction des murs pour ne pas entraver le libre écoulement des eaux pluviales.

- Pour les autres règles : Voir article UC11 de la zone UC du P.L.U. de la commune. (notamment pour les clôtures entre lots et avec les propriétés riveraines du lotissement).

ARTICLE 12 – Stationnement des véhicules

- 8 emplacements de stationnements sont prévus dans les espaces communs du lotissement (dont 1 réservé aux Personnes à Mobilité Réduite).
- 22 emplacements de stationnement privatifs sont prévus sur les espaces non clos des lots. Sur les parties closes des lots il est exigé à minima un emplacement de stationnement. Dans tous les cas, il devra être prévu à minima d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations

- Voir article UC13 de la zone UC du P.L.U. de la commune.

Superficie du lotissement : 5 846 m²

Superficie des espaces plantés communs (y compris zone de rétention) – 10 % : 586 m²

Superficie des espaces plantés privés : 1 898 m²

Total des espaces verts (42 %) : **2 484 m²**

- Les surplus libres de toute occupation devront être aménagés en jardin d'agrément.
- L'aménagement des espaces plantés devra être intégré dans le permis de construire.

ARTICLE 14 – Tableau de répartition des superficies

- La superficie imperméabilisable sur les lots est limitée à (hors PR) : 2 200 m²
- La superficie des espaces verts privés sera au minimum de : 1 898 m²
- La surface de plancher est limitée à : 2 200 m²
- L'emprise au sol est limitée à : 2 160 m²

N° du lot	Superficie du lot en m ² *	Superficie de l'entrée privative prise en compte dans la gestion commune des eaux pluviales du lotissement	Superficie minimale des espaces plantés privés	Superficie imperméabilisable autorisée et prise en compte dans la gestion commune des eaux pluviales du lotissement	Emprise au sol	Surface de plancher
lot 1	430	25	200	205	200	200
lot 2	402	25	177	200	200	200
lot 3	400	25	175	200	200	200
lot 4	251	25	46	180	180	200
lot 5	262	25	57	180	180	200
lot 6	341	25	111	205	200	200
lot 7	518	25	283	210	200	200
lot 8	473	25	238	210	200	200
lot 9	410	25	185	200	200	200
lot 10	492	40	242	210	200	200
lot 11	409	25	184	200	200	200
Total	4388	290	1898	2 200	2 160	2 200

* Sous réserve du bornage définitif