

Lotissement " Les Oliviers "



Lieudit «Les Cagarelles »

Section BI Parcelles 204.p, 212.p

REGLEMENT (Pièce PA 10a)



MAITRE D'OUVRAGE

SNC G3S PROVENCE
131, Rue du docteur Paul Jordana
30 670 Aigues-Vives

CONCEPTEURS ET MAITRE D'ŒUVRE



SARL C2A-
Géomètres Experts Fonciers associés BET-VRD
Bureau principal :
1, Avenue René Cassin 84 170 MONTEUX
Bureau secondaire :
535, chemin des Névens 84 800 L'ISLE SUR LA SORGUE

ARCHITECTE



Raphaël GUILLERMAIN
Architecte DPLG
38, Lotissement Les Deux Roses
84 700 SORGUES

REGLEMENT

PREAMBULE

Le présent règlement s'applique à des terrains situés sur la **Commune de Mormoiron** (Vaucluse) et concerne la réalisation de **6 lots**, tels que définis ci-après.

Chaque acquéreur de lot devra présenter une demande de permis de construire établie en conformité avec le présent règlement, conforme au Règlement National d'Urbanisme (il n'y a pas de PLU sur la commune de Mormoiron).

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I - OBJET DU REGLEMENT

En application des textes en vigueur le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désignée à l'article III ci-dessous.

Cette assiette foncière est par ailleurs délimitée au plan de situation, extrait cadastral, et au plan réglementaire.

ARTICLE II - OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous actes successifs de vente ou de location d'un lot de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative.

ARTICLE III - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à un lotissement situé sur la Commune de Mormoiron.

L'ensemble des terrains lotis est cadastré de la manière suivante :

Section BI, parcelle n°204p, 212p, pour une superficie totale de 3630 m² arpentée.

La superficie ci-dessus indiquée résulte de l'état des lieux, pour être garantie et opposable, il conviendra d'établir un bornage contradictoire ou une reconnaissance de limite.

Ce terrain confronte :

- * **Au Sud** : des terrains diffus.
- * **Au Nord** : des terrains diffus.
- * **A l'Est** : des terrains diffus
- * **A l'Ouest** : la Venue de Mazan

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 voies, espaces libres.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Néant.

ARTICLE V - MORCELLEMENT

Le lotissement prend le nom de : « **Les Oliviers** »

Il est composé de **6 lots numérotés de 1 à 6.**

La superficie de chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition annexé au présent règlement.

La superficie est répartie de la manière suivante :

<u>SUPERFICIE TOTALE DES LOTS</u>	3090 m ²
<u>SUPERFICIE TOTALE DES ESPACES COMMUNS</u>	
- Voirie mixte,	339 m ²
- Stationnements	51 m ²
- Espace verts communs dont bassin	150 m ²

SUPERFICIE TOTALE DU TERRAIN LOTI	3630 m²

Ces surfaces sont données à titre indicatif et seront calculées lors du bornage définitif des lots, après récolement.

La réalisation du lotissement est envisagée en une tranche de travaux.

Il est précisé ici que les espaces communs pourront être rétrocédés à la collectivité publique.

ARTICLE VI - SERVITUDES

La parcelle BI-219 est en indivision entre l'ensemble des propriétaires ayant droits, pour le passage, les accès, et tout réseaux nécessaires.

Chaque acquéreur de lot aura une part de l'indivision, lui donnant les droits afférents, aux servitudes existantes et à créer, de cette parcelle, ainsi que les devoirs tels que l'entretien.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT

CHAPITRE I - NATURE DE L'OCCUPATION DE L'UTILISATION AU SOL

ARTICLE I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Peuvent notamment être autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation individuelle (à raison d'un logement par lot)
 - L'extension des constructions existantes.
 - Les clôtures, sous réserve des dispositions particulières énoncées dans l'article 11 et dans les articles L 441.2 - L 441.3 et R 442.6 du Code de l'urbanisme.
 - Les constructions annexes des habitations telles que terrasses ouvertes, garages, abris de jardin, piscines.
- Les terrassements à l'intérieur du lot seront limités au strict minimum et jusqu'à à 1m maximum par rapport au terrain naturel.

ARTICLE II - TYPE D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT

Tout ce qui n'a pas été indiqué dans l'article 1 et notamment :

- Toute installation établie pour plus de trois mois, susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
 - * soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - * soit par des roulottes ou véhicules dits « caravanes » à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non-utilisation ;
 - * soit par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteigne 1,50m ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les stands et champs de tir, les pistes de karting et les discothèques ;
- Les ouvertures de carrières ;
- Les installations de campings et caravanings ;
- Les installations classées ;
- Les entreprises industrielles, commerciales, artisanales, hôtelières, libérales....

CHAPITRE II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE III - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à la voie du lotissement par le passage aménagé par le lotisseur.

Les caractéristiques de la voie du lotissement permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les entrées privatives traitées par l'aménageur dans l'esprit du plan joint au plan travaux seront conservés.

Les aires de circulation à l'intérieur des lots seront traitées en grave ou matériaux drainant afin de diminuer l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE IV - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante mise en place par le lotisseur.

2 - Assainissement

Toute construction à usage d'habitation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement mis en place par le lotisseur.

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

3 – Electricité-Réseaux de Télécommunication

Les raccordements à ces réseaux sont à réaliser en souterrain depuis le réseau mis en place par le lotisseur.

4 – Terrassements-eaux pluviales

Les terrassements à l'intérieur du lot seront limités à 1m maximum par rapport au terrain naturel, afin d'éviter tous désagréments éventuels, notamment au niveau de l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE V - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE VI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les zones d'implantation de bâtiment inscrites sur le plan réglementaire PA10b avec leurs contraintes de hauteur.

ARTICLE VII - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES LOTS

Les zones d'implantation des bâtiments sont définies sur le plan réglementaire.

De plus, lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres (voir plan réglementaire).

Les piscines peuvent être édifiés en dehors des zones d'implantation prévues au plan réglementaire.

ARTICLE VIII - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un

angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Toutefois pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade. Une distance d'au moins 5 mètres, peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE IX - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation ainsi que les garages et les terrasses ne dépasseront pas 200 m² par lot. Les piscines ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

ARTICLE X - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont autorisées en R+1 hauteur maxi au faitage 9 mètres et à l'égout 7 mètres. La hauteur est mesurée depuis le terrain naturel.

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

Les toitures terrasses ou toits plats sont interdits.

Préalablement au dépôt du dossier, le permis de construire sera présenté à l'architecte conseil de la commune.

Portail :

Les portails d'entrée seront implantés en retrait de la limite du lot, à l'extrémité de l'entrée charretière.

Forme :

Les maisons seront implantées à l'intérieur des zones d'implantations prévues au plan réglementaire. On privilégiera les formes rectangulaires et simples.

Les constructions doivent respecter la topographie existante, il n'y aura pas d'accumulations de terre formant butte. Les terrassements seront strictement réservés pour l'implantation des constructions et l'aménagement des abords.

Les toitures principales doivent être à deux pans, orientées en respectant le sens de faitage du plan réglementaire. Les toitures terrasse, quatre pans, ou croupe à trois pans sont exclues.

La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°.

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.

• Enduits de façade

Les enduits de couleur pierre clair et blanc cassé sont interdits, on préférera des nuances de beige clair à plus soutenue, ainsi que des ocres faisant référence aux couleurs locales.

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les enduits écrasés sont interdits. Les enduits seront réalisés en grattés fin uniquement.

• Peinture des contrevents (volets)

Les volets seront peints dans des nuances de gris clair à très clair allant du gris vert au gris bleu. Les couleurs vives et le noir sont interdits
Les vernis, les lazures et les peintures brillantes sont également exclus, préférer des finitions mates ou satinées.

• **Tuiles de couverture**

On s'inspirera de celles que l'on retrouve dans la région : tuiles type canal en terre cuite de couleur proches des teintes de toitures du village de Mormoiron. Les couleurs claires sont prescrites. Il sera exigé un ou deux rangs de génoise sur les bâtiments en rez-de-chaussée, et deux rangs pour les bâtiments en R+1.

En rez-de-chaussée, seules les annexes pourront recevoir qu'un rang de génoise.

• **Menuiseries**

Les menuiseries seront en PVC, en bois ou en aluminium pour les fenêtres, dans un ton neutre gris clair, blanc cassé ou dans le ton des couleurs de volets.

Toutes les ouvertures seront plus hautes que larges et comporteront des linteaux droits.

Les couleurs vives et le noir sont interdits.

• **Volets**

Les volets seront en bois plein à lames (planches) verticales, sans barres ni écharpes (ou « Z »), et sans rainurage des planches. Ils seront peints, y compris les pentures métalliques des volets.

A défaut de volets battants ou coulissants sur la baie vitrée, les volets roulants sont tolérés à la double condition que le coffre soit à l'intérieur, et le volet roulant dans la teinte des volets de fenêtre.

Les couleurs vives et le noir sont interdits.

• **Jardins :**

Les terrassements à l'intérieur du lot seront limités au strict minimum et jusqu'à à 1m maximum par rapport au terrain naturel.

Les treilles (devant les grandes baies ou sur les zones de stationnement) seront métalliques, teinte brun rouille et végétalisées.

• **Divers**

Les teintes de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les parois et le fond du bassin des piscines enterrées seront de teinte grise ou beige, en excluant tout autre coloris.

Les bardages métalliques en façade sont interdits.

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

Les antennes paraboliques et les panneaux photovoltaïques sont exclus en toiture en bord monument historique.

Une batterie de boîte à lettre réglementaire sera installée conformément à l'avis du service des postes et des services municipaux.

• **Clôtures**

Les murs pleins sont interdits.

Les clôtures entre les lots, et avec les propriétés voisines, seront composées soit d'un grillage souple ou treillis soudés doublé d'une haie vive, soit d'un mur bahut réhaussé d'un grillage souple ou treillis soudé doublé d'une haie vive. L'ensemble des clôtures réalisées ne dépassera pas 1.80m de hauteur.

Les clôtures en bordure de voies (Cf. plan réglementaire) seront traitées en grillage souple ou treillis soudés souple ajourés de couleur uniformisée à l'ensemble du lotissement. L'ensemble ne dépassera pas 1m80.

Des parties maçonnées autour de l'entrée du lot sont admises, particulièrement pour intégrer les coffrets aux clôtures.
Les maçonneries seront enduites (grattés fins) et s'harmoniseront sur le lotissement.

ARTICLE XII - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Deux places au minimum, en plus de l'entrée charretière, doivent être prévues. Les aires de circulation seront traitées en grave ou matériaux drainant afin de diminuer l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE XIII - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement, 25 m² d'espaces verts par 100 m² de surface développée hors œuvre).

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Les superficies d'espaces verts par lots sont indiquées dans le tableau annexé.

Les terrassements à l'intérieur du lot seront limités à 1m de profondeur après aménagement, afin d'éviter tous désagréments éventuels, notamment au niveau de l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE XIV - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'y a pas de coefficient d'occupation du sol applicable à la zone.

La superficie totale de plancher est indiquée dans le tableau annexé.

TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS

N° des lots	Superficie des lots	Superficie planchers	Superficie mini espaces verts	Emprise au sol
1	445 m ²	A définir à la vente du lot	245 m ²	200 m ²
2	575 m ²	A définir à la vente du lot	375 m ²	200 m ²
3	526 m ²	A définir à la vente du lot	326 m ²	200 m ²
4	528 m ²	A définir à la vente du lot	328 m ²	200 m ²
5	509 m ²	A définir à la vente du lot	309 m ²	200 m ²
6	507 m ²	A définir à la vente du lot	307 m ²	200 m ²
TOTAUX	3 090 m²	1 200 m²	1 890 m²	1 200 m²

ARTICLE XV - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

