

## Commune de Mazan

### Lotissement " Les Terrasses du Ventoux "



# 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 Mazan.

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

Elle est cadastrée section F n° 164 et 1348 pour une superficie réelle de 5 574 m<sup>2</sup>.

**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 n°1 à n°5, 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.

Le lot 6 est destiné à accueillir 4 logements sociaux.

### **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 un poteau qui sera placé dans l'emprise de la parcelle situé face à l'entrée de l'opération (aire de stationnement).

Le département de Vaucluse, propriétaire de cette parcelle, cadastrée section F n°603, a donné un avis favorable pour l'implantation de cet ouvrage. (voir PA.8f)

#### **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 s'écoulant sur la voirie et sur les lots seront acheminées gravitairement vers la zone de rétention et d'infiltration.
- 500 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée pour le lot 6 ont été pris en compte dans le calcul de dimensionnement du bassin de rétention (hors entrée privative).  
L'imperméabilisation sur les lots 1 à 5 (dans la limite de celle autorisée dans le tableau de l'article 14) devra faire l'objet d'un ouvrage de rétention individuel dimensionné. Cet ouvrage sera dimensionné sur la base de 100 litres de rétention à créer pour chaque mètre carré imperméabilisé. Cet aménagement devra être intégré dans le permis de construire. (voir note explicative et de calcul – PA-8d)
- 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**

- 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**

- **Voir article UD7 de la zone UD du P.L.U. de la commune qui sera appliqué à la périphérie du lotissement.**
- La distance entre une construction et une limite séparative est calculée de tout point du bâtiment au point le plus proche de la dite limite. Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, les constructions doivent observer un recul de minimum de 4 mètres.  
Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises, pour les annexes dont la hauteur maximum n'excède pas 3,50 mètres par rapport au terrain naturel.

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 UD8 de la zone UD du P.L.U. de la commune qui sera appliqué lot par lot.

**ARTICLE 9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie du lotissement.

Superficie du lotissement	:	5 574 m <sup>2</sup>
Coefficient d'emprise au sol autorisé	:	40 %
Emprise au sol possible sur le lotissement	:	2 230 m <sup>2</sup>
<b>Emprise au sol autorisée sur le lotissement</b>	:	<b>1445 m<sup>2</sup></b>

*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 UD10 de la zone UD du P.L.U. de la commune.
- Les constructions limitées à un simple rez-de-chaussée 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, espaces communs et entrées charretières seront constituées d'un muret d'une hauteur de 0.60 m et d'une grille en panneaux rigides d'une hauteur de 1.20 m. (Positions, Voir PA.10a).

Les murs, seront obligatoirement enduits avec une finition d'enduit dites «grattées» ou «frottées».

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

Ces clôtures seront doublées par une haie vive.

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 UD11 de la zone UD 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**

- 3 emplacements de stationnements sont prévus dans les espaces communs du lotissement (dont 1 réservé aux Personnes à Mobilité Réduite).
- 18 emplacements de stationnement privés sont prévus sur les espaces non clos des lots dont 2 emplacements sur les lots 1 à 5 et 8 emplacements sur le lot 6 qui permettront d'accueillir les visiteurs de ces lots.
- Sur les parties closes des lots il est exigé à minima :
  - pour les lots 1 à 5, un emplacement de stationnement ;
  - pour le lot 6, huit emplacements de stationnement.
- Pour le stationnement des 2 roues sur la partie close des lots, il est exigé à minima un emplacement sur les lots 1 à 5 et 4 emplacements pour le lot 6.

**ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations**

- Voir article 13 de la zone 1AU du P.L.U. de la commune.

<i>Superficie du lotissement</i>	: 5 574 m <sup>2</sup>
Superficie des espaces plantés communs	: 290 m <sup>2</sup>
Superficie des espaces non imperméabilisés communs (hors espaces plantés)	: 299 m <sup>2</sup>
Superficie des espaces plantés privés	: 1 660 m <sup>2</sup>
Superficie des espaces non imperméabilisés privés (hors espaces plantés)	: 794 m <sup>2</sup>
<b>Total des espaces verts ( 35 %)</b>	<b>: 1 950 m<sup>2</sup></b>
<b>Total des espaces non imperméabilisés ( 54%)</b>	<b>: 3 043 m<sup>2</sup></b>

- 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) | : 1 875 m <sup>2</sup> |
| - La superficie des espaces verts privés sera au minimum de            | : 1 660 m <sup>2</sup> |
| - La surface de plancher est limitée à                                 | : 1 445 m <sup>2</sup> |

N° du lot + Nombre de logement	Superficie du lot en m <sup>2</sup> *	Superficie de l'entrée privative prise en compte dans la gestion commune des eaux pluviales du lotissement	Superficie minimale des espaces plantés privatifs	Superficie minimale des espaces perméables (hors espaces plantés)	Superficie imperméabilisable autorisée et prise en compte dans la gestion commune des eaux pluviales du lotissement	Superficie imperméabilisable autorisée mais devant faire l'objet d'une gestion individuelle des eaux pluviales	Emprise au sol autorisé	Surface de plancher attribuée
<b>lot 1 - 1 lgt</b>	753	30	300	148	0	275	200	200
<b>lot 2 - 1 lgt</b>	729	27	300	127	0	275	200	200
<b>lot 3 - 1 lgt</b>	682	40	250	117	0	275	200	200
<b>lot 4 - 1 lgt</b>	927	28	450	174	0	275	200	200
<b>lot 5 - 1 lgt</b>	713	28	260	150	0	275	200	200
<b>lot 6 - 4 lgts</b>	778	100	100	78	500	0	450	445
<b>Total</b>	<b>4582</b>	<b>253</b>	<b>1660</b>	<b>794</b>	<b>500</b>	<b>1375</b>	<b>1450</b>	<b>1445</b>

\* Sous réserve du bornage définitif

\*\* Les ouvrages individuels seront dimensionnés sur la base de 100 litres / m<sup>2</sup> imperméabilisés (voir article 4).

Exemple : Pour un projet d'aménagement de 180 m<sup>2</sup> de superficie imperméabilisée, un ouvrage (noue, drain) de 18 000 litres soit 18 m<sup>3</sup> devra être réalisé sur le lot pour le traitement des eaux pluviales (100 x 180 = 18 000 litres).