

Département du VAUCLUSE

Commune de PIOLENC

Lieudit : Rocalibert

Cadastre : Section AX
Parcelle n° 44

Lotissement CLOS ROCALIBERT

Permis d'aménager PA 10 : REGLEMENT



Dossier N° 9689

Février 2018



Cabinet COURBI

Société de Géomètres-Experts
N° d'inscription : 2013C200003

364 Avenue Charles de Gaulle – 84 100 ORANGE

T 04 90 34 06 57 F 04 90 51 13 77

cabinet.courbi@wanadoo.fr



SOMMAIRE

PREAMBULE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- ARTICLE I.1 – ASSIETTE FONCIERE
- ARTICLE I.2 – MORCELLEMENT
- ARTICLE I.3 – OBJET DU REGLEMENT
- ARTICLE I.4 – OPPOSABILITE DU REGLEMENT
- ARTICLE I.5 – DIVISION PARCELLAIRE
- ARTICLE I.6 – MODIFICATION PARCELLAIRE
- ARTICLE I.7 – PERMIS DE CONSTRUIRE

CHAPITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

- ARTICLE II.1 – OCCUPATIONS AUTORISEES
- ARTICLE II.2 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE II.3 – ACCES ET VOIRIE
- ARTICLE II.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX
- ARTICLE II.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
- ARTICLE II.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ARTICLE II.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ARTICLE II.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- ARTICLE II.9 – EMPRISE AU SOL
- ARTICLE II.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE II.11 – ASPECT EXTERIEUR
- ARTICLE II.12 – STATIONNEMENT
- ARTICLE II.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE III.14 – SUPERFICIES DE PLANCHER

SECTION IV – ETAT DES SERVITUDES APPARENTES OU A CREER

PREAMBULE

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait,
qu'un permis de construire ou une déclaration préalable,
doivent être obtenus préalablement
à toutes constructions et piscines, à l'intérieur de l'opération.

CHAPITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I.1 - ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « CLOS ROCALIBERT », situé chemin Rocalibert, lieudit « Rocalibert », commune de Piolenc.

L'opération se compose des terrains cadastrés comme suit :

◆ <u>Section</u>	AX
◆ <u>Numéros</u>	44
◆ <u>Superficie</u> (mesurée) de l'unité foncière	11 397 m ²
◆ <u>Superficie</u> (mesurée) de l'opération	9 943 m ²

L'assiette de l'opération comprend :

- ◆ Les espaces communs (chaussée, cheminements piétons, espaces verts).
- ◆ Les terrains privés à bâtir.

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

- ◆ à chacun des lots,
- ◆ aux espaces communs, qui seront cédés à l'ASL et puis éventuellement à la collectivité.

ARTICLE I.2 - MORCELLEMENT

- Le lotissement est composé de 12 lots réservés à l'usage d'habitation.
- La superficie réelle, ainsi que les dimensions de chaque lot, ne seront connus de façon définitive qu'après bornage du lot sur le terrain et délivrance du plan de vente par le géomètre-expert.
- Pour chacun des lots, la superficie provisoire et la superficie de plancher, sont indiqués dans le tableau de l'article III.14 du présent règlement.
- La superficie de l'opération est répartie de la manière suivante selon le tableau ci-après.

Catégorie	Désignation	Surface m ²	ratio %
OPERATION		9 943 m²	100.0%
Espaces équipés	Voirie de circulation	631 m ²	6.3%
	Trottoirs	152 m ²	1.5%
	Stationnements communs	60 m ²	0.6%
	Accès : bassin et riverain	172 m ²	1.7%
	<i>sous-total</i>	1 015 m²	10.2%
Espaces plantés	Espaces verts d'accompagnement	71 m ²	0.7%
	Bassin de rétention	797 m ²	8.0%
	<i>sous-total</i>	868 m²	8.7%
TERRAINS A BATIR		8 060 m²	81.1%

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

Elle comprendra les équipements correspondant à la desserte des lots, conformément aux dispositions du programme des travaux

ARTICLE I.3 - OBJET DU REGLEMENT

- En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires de terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération désignée à l'article 1 ci-dessus.
- Cette assiette foncière est, par ailleurs, délimitée au plan de situation, au plan d'état des lieux et au plan de composition du dossier de lotissement.
- Les dispositions du présent règlement complètent celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la Commune de Piolenc, sans y déroger ou en réduire la portée. L'assiette de l'opération est comprise dans la **zone UD**, zone urbaine de type discontinu aéré.
- En application de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme s'apprécient au regard de l'ensemble du projet, soit au terrain d'assiette de l'opération et non à chacun des lots projetés.

ARTICLE I.4 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT

- Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération.
- Il doit être rappelé dans tous actes successifs de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

ARTICLE I.5 - DIVISION PARCELLAIRE

- La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement est définie au plan de composition joint au dossier du Permis d'Aménager.

- Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de l'article III.14 du présent règlement.

ARTICLE I.6 - MODIFICATION PARCELLAIRE

I.6.1 Modification de superficies :

- Les superficies indiquées au plan parcellaire et au tableau visé à l'annexe 1 ci-dessus, sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux. Les superficies exactes seront calculées après bornage des lots.

I.6.2 Réunions des lots :

- La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus, n'apporte aucune conséquence quant au plan de division (plan parcellaire) et aux dispositions du présent règlement. Toutefois, il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes.

I.6.3 Regroupement de lots :

- Le regroupement des lots en vue de l'édification d'une seule construction est autorisé sans qu'il y ait lieu de modifier le présent règlement ou de demander un modificatif à l'arrêté de lotir.
- La superficie de plancher sera alors la somme de la superficie de plancher de chaque lot. Les zones constructibles définies sur chaque lot subsistent mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent pour permettre la réunion des deux zones constructibles initiales.

ARTICLE I.7 - PERMIS DE CONSTRUIRE

- L'autorisation de lotissement ne confère pas le droit de construire. Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.
- Le permis de construire ne pourra être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement et aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme.
- Les règles d'urbanisme applicables seront celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.
- En application de l'article L 442-14 du Code de l'urbanisme, dans les cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, un permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L 442-10, L 442-11 et L 442-13 sont opposables.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIERES

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II.1 - OCCUPATIONS AUTORISEES

L'opération est principalement réservée à la construction à usage d'habitation individuelle. Les constructions nécessaires aux activités de bureaux et de services (par exemple cabinet médical, assureur ...), à usage commercial, à usage d'artisanat, sont autorisées sous réserve :

- qu'elles n'émettent pas de nuisance pour le voisinage,
- qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

L'opération est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du bassin versant de l'Aygue, de la Meyne et du Rieu, principalement en zone jaune, qui correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa faible dans les centres urbains, les secteurs urbanisés.

Le principe du PPRI est d'y permettre un développement compatible avec l'exposition au risque. On se reportera au règlement complet du PPRI, dont voici quelques prescriptions importantes :

- Les planchers des constructions et les principaux équipements sensibles à l'eau (tableau électrique, programmateur, module de commande, centrale de ventilation, climatisation...) doivent être implantés au minimum 0.20 m au-dessus de la cote de référence, laquelle est fixée à 0.50 m au-dessus du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction.
- Pour les parties des projets nouveaux autorisés situées au-dessous de la cote de référence, les prescriptions constructives suivantes sont applicables : des matériaux adaptés (matériaux insensibles à l'eau, résistant à la pression hydraulique,...) sont privilégiés, particulièrement en ce qui concerne les isolants, les cloisons et les menuiseries extérieures.
- Les citernes et les aires de stockage des produits polluants ou dangereux (hydrocarbure, gaz et autre produit polluant), sont implantées au minimum 0,20 m au-dessus de la cote de référence.

ARTICLE II.2 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupation du sol non mentionnées à l'article ci-dessus et incompatibles avec la vie urbaine et avec l'environnement du quartier.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II.3 – ACCES ET VOIRIE

Tous les accès aux lots, véhicules et piétons, s'effectuent uniquement depuis les entrées privatives non closes, telles qu'elles figurent au plan de composition de l'opération.

Dans le cas où ces entrées privatives sont contigües, aucune construction ou séparation (maçonnée ou végétale) ne peut être édiflée sur la limite entre ces entrées.

ARTICLE II.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

CONDITIONS GENERALES

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux (eaux usées, eau potable, irrigation, électricité, télécommunications...) mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux, en utilisant exclusivement les branchements amorcés dans les alvéoles techniques où sont regroupés les regards de branchements, coffrets et abris-compteurs. Ces alvéoles techniques doivent rester en permanence accessibles depuis les espaces communs du lotissement pour les besoins des services concernés : ainsi les clôtures de chaque lot doivent être posées sur le rang d'agglomération de ceinture de l'alvéole, excluant la dalle technique.

Les positions des réseaux et des ouvrages de raccordement telles qu'elles sont prévues initialement aux plans joints au présent dossier de permis d'aménager, pourront être modifiées pour des raisons techniques.

Les constructeurs feront leur affaire de toutes les demandes de branchement ou d'abonnement aux réseaux auprès des Services Concessionnaires concernés.

L'association syndicale libre du lotissement (ASL), à qui seront dévolus la gestion et l'entretien des espaces et équipements communs du lotissement, prendra à sa charge tous les abonnements aux réseaux communs, soit le cas échéant : le compteur général d'eau, les compteurs électriques pour la station de relevage des eaux usées et l'éclairage commun, etc ...

Le lotisseur disposera de servitudes de passage et de tous réseaux sur les espaces et équipements communs du lotissement, pour toute éventuelle extension à partir de ceux-ci.

RESEAU ELECTRIQUE

Le réseau électrique commun qui sera réalisé par le lotisseur sous le contrôle d'ENEDIS, bénéficie de servitudes sur tous les lots pour le passage des câbles et l'implantation des coffrets de raccordement. L'accès à ces ouvrages devra être permanent (24 h sur 24 et 7 jours sur 7) pour les agents d'ERDF et les différents prestataires désignés par lui et dûment habilités à cet effet.

Les installations intérieures qui seront réalisées par les constructeurs ont leur origine à la borne aval du disjoncteur. Elles seront dimensionnées et réalisées conformément à la norme N.F.C. 15.100 et aux prescriptions du cahier des charges de l'installation électrique édité par PROMOTELEC. L'emplacement des disjoncteurs devra être conforme à la norme N.F.C. 14.100 et sera défini en accord avec les services d'ENEDIS, par la validation du dossier de branchement.

EAUX USEES

Avant étude et exécution des travaux de construction, les constructeurs devront s'assurer de la profondeur du branchement d'égout prévu pour leur parcelle, afin que leur construction soit raccordée de façon gravitaire (sauf exception signalée aux plans) et dans de bonnes conditions à ce branchement.

EAUX PLUVIALES

Le réseau pluvial commun qui dessert le lotissement est destiné à recevoir les eaux de ruissellement qui proviennent des espaces communs et des lots privatifs.

L'étude hydraulique jointe au programme des travaux de l'opération présente le dispositif commun de gestion des eaux pluviales. Chaque lot est équipé d'un branchement individuel à ce réseau commun de collecte des eaux pluviales, destiné exclusivement au raccordement des surfaces imperméabilisées de la construction.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640-641 du Code Civil).

Le fossé d'écoulement des eaux, qui borde l'opération sur sa limite Est, sera impérativement maintenu et entretenu.

EAUX DE PISCINE

Leur rejet est interdit dans le réseau de collecte des eaux usées du lotissement.

DECHETS

Les déchets ménagers et assimilés (ordures ménagères résiduelles, emballages ménagers recyclables, verre, papiers, journaux, revues et magazines, bio-déchets) seront déposés dans les colonnes enterrées publiques qui seront implantées à l'entrée de l'opération.

ARTICLE II.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains sont celles du tableau de répartition des lots visé à l'article I.5 « Division parcellaire » ; elles obéissent également aux dispositions de l'article I.6 « Modification parcellaire ».

ARTICLE II.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET COMMUNES A L'OPERATION

Les constructions devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles prévues au Plan de Composition PA 4.

Le recul des constructions est fixé au minimum à 9 mètres de l'axe de la voie communale.

L'implantation des piscines et bassins peut s'effectuer à partir de 2 mètres de l'alignement des voies de desserte interne de l'opération.

ARTICLE II.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES LOTS ET PROPRIETES PRIVEES

Les constructions devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles prévues au Plan de Composition PA 4.

Implantation par rapport aux limites séparatives avec les propriétés qui jouxtent l'opération :

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 différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Implantation par rapport aux limites séparatives entre les lots :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite séparative.

Implantation des clôtures par rapport au fossé à maintenir :

Afin d'assurer l'accès au fossé d'écoulement situé en limite Est des lots 5 et 10, les clôtures seront impérativement implantées en recul de la limite, selon le tracé figurant au Plan de Composition PA4, qui correspond à une distance de 2 m par rapport au haut du talus actuel.

L'implantation des piscines et bassins peut s'effectuer à partir de 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE II.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME LOT

Non réglementé.

ARTICLE II.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE II.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée verticalement entre tout point du sol existant avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur maximum des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres.

ARTICLE II.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article UD 11 du PLU sont reprises ci-dessous.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent être adaptées aux caractéristiques topographiques du terrain naturel - y compris dans la dimension hydraulique - qui peuvent amener la réalisation d'un vide sanitaire adapté.

Clôtures

En règle générale, les clôtures sur voies seront constituées conformément aux dispositions générales définies au titre I : Dispositions générales, à savoir :

Niveau des barbacanes dans les murs de clôture, ainsi que celui des différents seuils, portail, portillons ou autre accès libre : +10 cm, en référence à la voie. »

Les clôtures seront constituées de haies vives, elles pourront être doublées de grillage d'une hauteur maximum de 1,50 m.

Des murs bahut de 0,60 m de hauteur sont tolérés : dans ce cas la hauteur grillage + mur ne dépassera pas 1,80 m. Cet ensemble devra être obligatoirement doublé d'une haie vive.

Dans certains cas, des murs pleins, enduits sur les deux faces ou en pierres apparentes, pourront être édifiés sur des parties de clôture afin de se prémunir des vues directes et des effets du vent. Cette dernière possibilité devra répondre à des situations et des besoins précis et ne pourra excéder plus de ¼ du périmètre de la parcelle.

Couvertures

Le concept de toiture végétalisée est autorisé, chaque fois que les dispositions architecturales et paysagères le permettent. Cette possibilité est ouverte à tout type de construction, quelque soit l'usage : habitat, activités

Énergies renouvelables

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est autorisée à condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

Dans le cas d'installation de panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

Antennes, paraboles et autres équipements :

Les antennes de télévision, paraboles, compresseur et climatiseurs seront invisibles depuis les voies principales.

ARTICLE II.12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies de desserte le stationnement des véhicules, il est exigé deux places de stationnement par logement sur l'assiette de chaque lot. Elles seront être constituées par :

- Le parking privatif non clos (hors portail et clôture), qui sera réalisé par chaque acquéreur de lot au niveau de son entrée.
- A l'intérieur du lot : un garage ou un emplacement.

En outre, quatre emplacements de stationnement commun seront réalisés par le lotisseur.

ARTICLE II.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations prévues au programme des travaux (PA 8) seront entretenues, maintenues, ou remplacées le cas échéant par des plantations équivalentes.

En dehors des surfaces bâties, stationnement et circulation, les espaces restants seront aménagés en amélioration du cadre de vie (Plantations, aires de jeux, aménagement paysager ...).

La propriété et l'entretien des espaces verts communs seront dévolus à l'Association Syndicale Libre, qui sera propriétaire des espaces communs.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE III.14 – SUPERFICIES DE PLANCHER**

Le tableau de répartition détermine pour chaque lot la superficie de plancher maximum susceptible d'être édiflée sur chaque lot :

N° lot	Superficie m ²	Superficie de plancher
1	630 m ²	250 m ²
2	600 m ²	250 m ²
3	600 m ²	250 m ²
4	600 m ²	250 m ²
5	850 m ²	250 m ²
6	700 m ²	250 m ²
7	700 m ²	250 m ²
8	700 m ²	250 m ²
9	650 m ²	250 m ²
10	763 m ²	250 m ²
11	667 m ²	250 m ²
12	600 m ²	250 m ²
TOTAUX	8 060 m²	3 000 m²

SECTION IV – ETAT DES SERVITUDES APPARENTES OU A CREER

Ce tableau présente les servitudes apparentes ou à créer qui grèvent les espaces communs et les lots privatifs.

Nature de la servitude	Fonds servant	Description de la servitude	Plan de référence
Recul de clôtures	Lots n° 5 et 10	2 m par rapport à la berge du fossé existant.	PA 4
Réseau souterrain d'eaux pluviales	Espace vert à fonction de rétention. Lots n° 11 et 12	Canalisation publique de refoulement d'eaux usées. Largeur de 2 m, soit 1 m de part et d'autre de l'axe de la future canalisation, selon le nouveau tracé après dérivation de la canalisation existante.	PA 4 PA 8.2
Conservation et entretien de haie	Lots n° 1 à 5	Haie de cyprès située en limite Nord de l'opération. La partie de cette haie qui débord à l'intérieur des lots, devra être conservée. La taille ne devra pas réduire l'épaisseur de l'écran végétal.	PA 4 PA 8.1