

COMMUNE DE CHEVAL-BLANC – 84460

Section AO – n°427 – «CADENIERES»

Permis d'Aménager

«Le Vallon Blanc»

REGLEMENT

PA.10



SCP

Géomètres

Tel : 04-90-57.44.54

ARNAL

-

PITRAT

Experts

geometre.mallemort@orange.fr

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

" Le Vallon Blanc"

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET DU REGLEMENT

En application des textes législatifs et réglementaires en vigueur sur la zone considérée, le présent règlement fixe les règles d'urbanisme imposées aux propriétaires des lots telles qu'elles sont définies dans les plans et pièces annexés au projet du lotissement déposé.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au lotissement «Le Vallon Blanc» situé sur la commune de CHEVAL-BLANC (Vaucluse) - quartier « CADENIERES » cadastré sous le numéro 427 de la section AO, en zone UB du PLU.

ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIETE

Ce terrain appartient actuellement à M. Pierre FABRE qui s'est engagé à le vendre à la société G3S Provence pour la réalisation d'un lotissement.

ARTICLE 4 – MORCELLEMENT

Le lotissement comprend 12 lots de terrain à bâtir, soit :

Numéro de Lot	Surface du Lot	Surface plancher
1	425 m ²	200 m ²
2	425 m ²	200 m ²
3	420 m ²	200 m ²
4	520 m ²	500 m ²
5	700 m ²	350 m ²
6	600 m ²	300 m ²
7	430 m ²	200 m ²
8	440 m ²	200 m ²
9	435 m ²	200 m ²
10	410 m ²	200 m ²
11	410 m ²	200 m ²
12	620 m ²	300 m ²
Total	5845m²	3050m²

ARTICLE 5 - ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

ARTICLE 6 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Suite à la délivrance du certificat d'achèvement total des travaux prévus, ces règles seront appliquées telles quelles aux décisions administratives durant une période de cinq ans.

Au-delà, seront appliquées les dispositions les plus restrictives entre celles du règlement et celles contenues dans le document d'urbanisme applicable sur la Commune. Cependant lorsque la réglementation applicable sur le territoire communal, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cesseront de s'appliquer au terme d'une période de CINQ ANNEES à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Se substitueront alors à ces règles propres, celle de la réglementation applicable sur le territoire communal approuvé ou du document d'urbanisme en tenant lieu, sauf dans le cas où l'autorité compétente aura pris, après enquête publique, la décision expresse de les supprimer au profit de la réglementation applicable sur le territoire communal ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toute modification du (des) plan(s) ou règlement du lotissement doit recueillir l'accord des 3/4 des propriétaires du lotissement possédant les 2/3 de la superficie du dit lotissement ou des 2/3 des propriétaires possédant les 3/4 de la dite superficie (Article L 442-10 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation administrative du présent projet de lotissement.

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations industrielles ;
- Les entrepôts ;
- L'aménagement des terrains de camping et d'aires de stationnement des caravanes ;
- Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs ;
- La pratique du camping isolé et la création de terrains de camping ;
- Les parcs d'attraction, piste de sport mécanique, stands et champs de tir ;
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de constructions et de toute nature ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les complexes touristiques ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux qui sont liés aux opérations d'aménagements routiers.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les installations classées à condition :
 - Que leurs implantations en milieu urbain ne présentent pas de risque pour la sécurité des voisin (incendie, explosion)
 - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone soit prise.
 - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leurs ouvertures, comme à terme, soient compatibles avec les autres infrastructures existantes (notamment les voies de circulations) et les autres équipements collectifs.

- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les installations techniques de services publics (transformateurs, poste de relèvements, etc.) sous condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant.
- Au sein de la zone UB, pour toute opération à usage d'habitat supérieure ou égale à 4 logements, 25 % minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement social.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UB1 et UB2 est implicitement autorisé.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès aux lots seront réalisés conformément au plan de masse et de voirie (plan PA4), sans possibilité de déplacement sauf sous réserve de respecter la position des viabilités. Il n'est autorisé qu'un seul accès par lot sauf pour le lot n° 4 destiné à la réalisation de 4 logements sociaux où plusieurs accès pourront être créés en fonction de la typologie d'habitat réalisée. Tous les lots doivent laisser hors clôture, l'accès en question, de façon à ce qu'il puisse être utilisé en parking au-devant du portail. Ces emplacements, d'une dimension précisée au plan PA4, doivent permettre le stationnement de deux véhicules.

Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les voies publiques ou privées nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur minimale de 3 mètres (hors stationnement).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment pour les véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs devront utiliser obligatoirement les branchements prévus et amorcés à cet effet. Le raccordement entre les branchements amorcés en limite de lots et l'emplacement de la construction future sera exécuté aux frais des acquéreurs et sous leur responsabilité, conformément aux directives des services concessionnaires.

Eau :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Assainissement :

** Eaux usées :*

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Raccordement souterrain aux regards de branchement agréés par le concessionnaire mis en place pour être accessible depuis les parties communes.

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

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc. doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

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.

Le rejet des eaux de piscine est également interdit dans le réseau d'arrosage, filioles ou canaux.

** Eaux pluviales :*

La récupération des eaux pluviales est obligatoire pour toutes les constructions.

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisés. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite. Néanmoins, l'infiltration ne doit pas être envisagée en cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds, etc.), ni lorsqu'il y a une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP, par exemple).

En cas de rejet, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé.

Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des eaux pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Les constructions ne devront pas créer d'obstacle à l'écoulement.

Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

4 - Défense extérieure contre l'incendie.

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI)).

5 - Electricité

Raccordement souterrain au coffret S 2000 placé en bordure de chaque lot, et pour une alimentation 220 volts monophasé.

6 - Téléphone

Raccordement souterrain au POT A 10 mis en place dans chaque lot.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées dans les zones définies au plan de masse et de voirie (*Plan PA4*).

Les constructions doivent être édifiées à au moins 4 m de la limite domaine public. Toutefois, les piscines pourront être édifiées au sein de cette bande de 4 m.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les zones définies au plan de masse et de voirie (*Plan PA4*).

ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres. Les annexes (garages, remises, ateliers, etc.) seront de préférence accolées au volume du bâtiment principal.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

Ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 8 mètres à l'égout des toitures et 9.5 mètres au faitage.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Afin de conserver la continuité architecturale, les clôtures au sud des lots 5 à 12 seront constituées :

- d'une clôture végétale doublée d'un grillage de type panneau rigide similaire à celui installé par le lotisseur.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les toitures seront à 2 ou 4 pentes et auront le faitage orienté dans le sens Est-Ouest comme indiqué sur le plan de composition.

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter une image compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions seront constituées de volumes simples.

En outre :

- les toitures seront constituées de DEUX (2) ou QUATRE (4) pentes et recouvertes de tuiles rondes, type canal ou romane grand moule, de teinte paille claire ou vieillie
- les menuiseries seront adaptées au caractère architectural du bâti par leur dessin et leur matériau,

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques de type parabole doivent être implantées en s'intégrant au mieux à la construction, notamment en réservant une implantation en façade qu'en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les appareils de climatisation doivent être encastrés dans la construction (façades, toitures...) ou habillés et intégrés de façon à présenter la meilleure insertion architecturale possible.

Il sera planté derrière les clôtures grillagées des espèces végétales à feuilles caduques qui formeront une "haie champêtre" (haie dont la hauteur n'est pas réglée et le port lisse).

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

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

Pour le lot N°4 qui accueillera des logements sociaux, il sera créé 2 places de stationnement par logement.

a) Véhicules motorisés

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 2 places de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher
- 3 places de stationnement par logement de 50 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
- Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont de deux places de stationnement par logement.

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Hôtels et restaurants :

- 1 place par chambre ou par 4 couverts. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

Autres établissements :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

b) Prescriptions particulières pour les vélos

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1.5 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- Pour les bâtiments comprenant au minimum 3 logements, prévoir 1 place par logement.

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.

Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs.

La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers, etc.. est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.