

Département du VAUCLUSE

Commune d'ORANGE

Lieudit : Coudoulet Ouest

Cadastre : Section I
Parcelle n° 186

Lotissement
LES TERRES
DE SAINT GENS

Permis d'aménager
PA 10 : REGLEMENT



Dossier N° 9996

Novembre 2019

Mise à jour mars 2020



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

contact@cabinet-courbi.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 DE L'OPERATION AVEC LES FONDS CONTIGUS
- ARTICLE II.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES A L'INTERIEUR DE L'OPERATION
- 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 – SURFACES DE PLANCHER

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 « LES TERRES DE SAINT GENS », situé Commune d'Orange, lieudit « Coudoulet Ouest », rue des Chênes Verts.

L'opération se compose du terrain suivant :

◆ <u>Section</u>	I
◆ <u>Numéro</u>	186
◆ <u>Superficie</u> (mesurée) de l'unité foncière	6004 m ²
◆ <u>Superficie</u> (mesurée) de l'opération	3900 m ²

L'assiette de l'opération comprend :

- ◆ Les espaces communs (chaussée, trottoirs, stationnements communs, cheminements piétons, espaces verts).
- ◆ Les terrains privatifs 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 attribués en pleine propriété aux acquéreurs de lots.

ARTICLE I.2 - MORCELLEMENT

- Le lotissement est composé de **3** lots exclusivement réservés à un 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 surface maximale de plancher qui est fixée par le présent règlement, sont indiqués dans le tableau de l'article III.14.
- La superficie de l'opération est répartie de la manière suivante selon le tableau ci-après.

Catégorie	Désignation	Surface m ²	ratio %
UNITE FONCIERE		6 004 m²	
Partie exclue	Conservée par le propriétaire	1 885 m ²	
Cession	Emplacement réservé n° 55 au droit de l'opération	219 m ²	
OPERATION		3 900 m²	100.0%
Espaces équipés	Placette d'accès commun	82 m ²	2.1%
	Stationnements communs	47 m ²	1.2%
	Cheminement piéton	87 m ²	2.2%
	<i>sous-total</i>	216 m²	5.5%
Espaces naturels	Espace vert d'accompagnement	20 m ²	0.5%
	<i>sous-total</i>	20 m²	0.5%
TERRAINS A BATIR		3 664 m²	93.9%

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 d'Orange sans y déroger ou en réduire la portée. L'assiette de l'opération est comprise dans la zone **1AUhf2**, correspondant aux secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitat. De plus, l'opération est située dans le secteur d'orientation d'aménagement et de programmation n°1 intitulé « Coudoulet » et dans une zone d'aléa fort (f2) de feu de forêt.
- 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 PA 4 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 permis d'aménager.
- 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 exclusivement réservée à la construction à usage d'habitation individuelle, à raison d'une habitation par lot.

En raison du risque feu de forêt, les obligations légales de débroussaillage devront être suivies et les bâtiments devront faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur auto-protection (confer PLU d'Orange).

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

L'accès à l'opération s'effectuera par la placette de desserte interne figurant aux plans du permis d'aménager.

Les accès aux lots s'effectueront à partir de cette placette, aux emplacements figurant aux plans du permis d'aménager.

La placette d'accès et le cheminement piéton sont communs sous la forme d'une propriété indivise entre les trois acquéreurs des lots. L'accès commun aux lots 1 et 2, sous la forme d'une propriété indivise entre les deux acquéreurs de ces lots, est grevé d'une servitude de passage pour les piétons, au bénéfice du lot 3. Ces trois accès devront rester accessibles en permanence aux services de défense contre les incendies.

DECHETS

Le secteur est équipé de bacs individuels d'ordures ménagères et de tri sélectif, qui devront être sortis au point de regroupement de la rue des Chênes Verts les soirs de collecte puis récupérés après celle-ci.

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.

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'ENEDIS 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 dans de bonnes conditions à ce branchement.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des parties communes (accès, cheminements piétons et stationnements communs), seront dirigées jusqu'aux ouvrages de rétention et d'infiltration communs.

En outre, chaque lot sera équipé d'un dispositif individuel de rétention et d'infiltration, réalisé par le lotisseur, devant stocker 2 m³ d'eau pour 50 m² de surface imperméabilisée, soit 10 m³.

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

Limitation des surfaces imperméabilisées

La superficie maximale des surfaces imperméabilisées est fixée pour chacun des lots par le tableau figurant à l'article III.14 du présent règlement.

Les surfaces imperméabilisées comprennent les toitures des bâtiments, les terrasses imperméables, les revêtements du sol en enrobé ou en béton et les piscines couvertes.

EAUX DE PISCINE

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

ARTICLE II.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains sont fixées par l'article I.5 « Division parcellaire » et obéissent aux dispositions de l'article I.6 « Modification parcellaire ».

ARTICLE II.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, y compris les piscines, devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles définies au Plan de Composition PA 4 (règlement graphique).

Toute construction doit respecter un recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées publiques ou privées et des emprises publiques.

ARTICLE II.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'OPERATION AVEC LES FONDS CONTIGUS

Les constructions, y compris les piscines, devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles définies au Plan de Composition PA 4 (règlement graphique).

ARTICLE II.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES A L'INTERIEUR DE L'OPERATION

Les constructions, y compris les piscines, devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles définies au Plan de Composition PA 4 (règlement graphique).

La direction du faîtage principal des constructions sera parallèle ou perpendiculaire aux directions des limites des lots.

ARTICLE II.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments doit être toujours inférieure à la surface imperméabilisée maximale autorisée sur chaque lot, fixée par l'article III.14.

ARTICLE II.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit, correspondant à une construction en rez-de-chaussée plus un étage : R+1.

Les zones de construction figurant en hachuré au Plan de Composition PA 4 représentent les zones où est donnée la faculté de construire sur l'une ou plusieurs limites de propriété de lot ; les

constructions devront y comporter un seul niveau et ne pas dépasser une hauteur totale de 4 mètres.

ARTICLE II.11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, la composition ou la coloration de ses façades est de nature à 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.

Dans leur aspect morphologique comme dans leur aspect visuel, les constructions devront s'intégrer à l'architecture locale et au paysage, des registres architecturaux différents pourront être réalisés après accord de l'architecte conseil de la ville pour les constructions répondant au grenelle de l'environnement (maisons passives, bioclimatique...)

Façades :

En raison des caractéristiques climatiques locales, les surfaces vitrées seront moindres que les surfaces pleines. Les baies vitrées larges seront préférentiellement en retrait de la façade, sur loggias.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

Toitures :

Elles doivent être d'une esthétique acceptable en raison de leur impact dans le paysage urbain et notamment dans les cas de juxtaposition d'immeubles de hauteurs différentes. La tuile canal traditionnelle et ses produits dérivés sont recommandés pour des raisons d'harmonie avec l'architecture traditionnelle orangeoise. Les matériaux de substitution ne doivent pas provoquer de conflit visuel. Les toitures-terrasses accessibles (dallées plantées...) en vue de l'agrément sont autorisées.

Pour les constructions d'habitations, les toitures traditionnelles à deux pentes sont recommandées. Les toitures à 4 pentes, dites en « pointe de diamant » sont interdites. Toutefois, d'autres types de toiture peuvent être envisagés après avis de l'architecte conseil ou de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les toits plats en traitement unique de couverture sont interdits.

Les toits en pointe de diamant (donc à base carrée) sont interdits.

Les volumes de couverture faisant appel à des registres formels différents (coupole, dôme, shed...) peuvent être autorisés s'ils font l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture et fassent l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Clôtures :

La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est nécessaire, sa hauteur ne doit pas excéder 2 m, dans le cas d'une simple délimitation entre domaine public et domaine privé.

Entre deux domaines privés, elle pourra être d'une hauteur supérieure dans les contextes où la sécurité l'exige, avec un maximum de 2 m.

Dans tous les cas, la clôture ne doit pas exprimer la répression ou le rejet pouvant porter atteinte à la convivialité des espaces publics.

Elle devra être enduite sur ses deux faces ou réalisée en matériaux finis.

Les clôtures peuvent être constituées :

- de grillages,
- de grilles rigides à dessin simple,
- de bois dans le cadre de mise en œuvre décorative,

- de murs en maçonnerie, mais ceux-ci devront être en harmonie avec l'architecture des bâtiments. Leur longueur devra être limitée pour éviter toute monotonie de l'espace public. Elles devront alors intégrer des ouvertures munies de grilles rigides à dessin simple, ou de bois dans le cadre d'une mise en œuvre décorative.

En bordure des voies publiques ou privées, les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur bahut de 1 m maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage et ne pourront excéder 2 m de hauteur totale ;
- d'un mur plein de 2 m de hauteur maximale.

L'enduit des murs est obligatoire, il sera gratté ou frottassé des deux côtés en harmonie avec la façade de la construction.

Des adaptations mineures peuvent être envisagées pour s'adapter au contexte architectural ou aux contraintes de l'environnement extérieur.

Réseaux aériens

En création ou reprise de réseaux, les réseaux aériens seront enterrés.

Boîtiers de branchement et de comptage

Ils doivent être implantés au minimum 0.20 m au-dessus de la cote de référence, à l'alignement de l'espace public (ou collectif) et être intégrés à l'architecture des constructions ou des clôtures. Les boîtiers en saillie sur le domaine public sont interdits.

ARTICLE II.12 – STATIONNEMENT

Chacun des lots devra aménager à l'intérieur de son emprise, une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

ARTICLE II.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes dans les zones non construites des lots devront être strictement conservées. A cet effet, une somme de 1.500 € sera séquestrée chez le notaire de l'opération lors de la vente du terrain, afin de permettre le remplacement des sujets remarquables qui auraient été abattus dans les zones non aedificandi.

Ces zones non construites devront être aménagées en espaces verts et non imperméabilisés afin de garantir en partie l'absorption des eaux de pluie.

Les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés.

Les plantations prévues au Programme des Travaux PA 8 seront entretenues, maintenues, ou remplacées le cas échéant par des plantations équivalentes.

La propriété et l'entretien des espaces verts communs seront dévolus aux acquéreurs des lots.

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

En application de l'article R 442-10 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher maximale susceptible d'être édiflée est répartie entre les différents lots par le permis d'aménager, suivant le tableau ci-dessous.

En outre, pour chaque lot, le tableau fixe les superficies maximales des surfaces imperméabilisées, lesquelles sont définies à l'article II.4 et incluent notamment l'emprise au sol des constructions.

N° lot	Superficie de propriété	Surface de plancher maximale	Surface imperméabilisée maximale, dont l'emprise au sol
1	1 240 m ²	250 m ²	250 m ²
2	1 157 m ²	250 m ²	250 m ²
3	1 267 m ²	250 m ²	250 m ²
TOTAUX	3 664 m²	750 m²	750 m²