

Lotissement « Les Hauts de L'Esperan »

COMMUNE DE SAINT-ALEXANDRE



Vu pour être annexé à
l'arrêté en date de ce jour
à St Alexandre le

03 OCT. 2023



Le Maire,

Jacques BERTOLINI

PA 10

REGLEMENT D'URBANISME

Maitre d'Ouvrage :

T.D.S.P.

47, rue Saint Martin

84100 ORANGE

Tél : 04.90.34.18.92

Mail : vacluse@terresdusoleil.com

Web : www.terresdusoleil.com

Maître d'œuvre :

Cabinet CARTA et MORIN

21, Allées Frédéric Mistral

30130 PONT SAINT ESPRIT

Tél : 04.66.39.15.18

Mail : pse@cartamorin-geometres.fr



LOTISSEMENT « LES HAUTS DE L'ESPERAN »

REGLEMENT D'URBANISME

DISPOSITIONS GENERALES

Un permis de construire ou déclaration préalable en fonction du type de projet doit être obtenu préalablement à toute construction à l'intérieur du lotissement.

L'acquéreur du lot devra respecter le présent règlement afin que la composition du lotissement reste conforme au projet initial.

L'opération est soumise à déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.

Les règles énoncées ci-après explicitent les principes de composition globale de l'opération imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il est indissociable du plan de composition du lotissement (pièce PA4 du dossier de Permis d'Aménager).

Les prescriptions particulières énoncées ci-après servent de cadre pour la mise au point des projets de construction. Elles permettent de garantir la cohérence architecturale sur l'ensemble de l'opération.

Chaque constructeur devra se soumettre aux règles d'urbanisme en vigueur et au présent règlement.

Rappel : l'édification des clôtures et murs est soumise à déclaration pour tous les lots et doit apparaître dans le dossier de Permis de Construire.

Vu pour être annexé à
l'arrêté en date de ce jour
à St Alexandre le

03 OCT. 2023



Le Maire,
Jacques BERTOLINI



SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les lots recevront des projets de logements individuels et leurs annexes. Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot, excepté pour :

- le lot 1 amené à recevoir 4 logements à vocation sociale.
- Le lot 12 amené à recevoir 2 logements jumelés

La réalisation des 4 logements à vocation sociale permet de respecter les 20% minimum de logements aidés par l'Etat.

Sont autorisés :

- ✓ Les constructions à destination d'habitation individuelle, et leurs annexes (garage, abri de jardin, local technique, piscine, pool house),
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- ✓ Les équipements communs nécessaires aux occupations et utilisations admises à l'intérieur du lotissement.
- ✓ Pour le lot 10 : lot dédié aux jardins communaux

Vu pour être annexé à
l'arrêté en date de ce jour
à St Alexandre le

03 OCT. 2023



Le Maire,

Jacques BERTOLINI



SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, qui présente des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert.

Les lots 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11 seront desservis par un accès unique et non clos tel que dessinés sur le plan de composition PA4. Cet accès pourra servir d'emplacement de stationnement, type « parkings privatifs non clos ».

Le lot 1 destiné à recevoir 4 logements locatifs à vocation sociale disposera de places de stationnement en dehors du lot, il n'aura donc pas d'accès véhicule réglementé.

Les lots 9 et 10 seront desservis par 2 accès de 2m50 de large chacun avec servitude de passage réciproque, portant l'accès commun aux 2 lots à 5m. Cet accès tel que mentionné dans le plan PA4 sera non clos.

Les lots 12 et 13 seront desservis par la voie communale (Chemin de L'Esperan). L'accès au lot 13 sera déterminé et fixé lors du dépôt de Permis de Construire.

ARTICLE 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°094-469 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.

Vu pour être annexé à
l'arrêté en date de ce jour
à St Alexandre le

03 OCT. 2023



- 4

Le Maire
Jacques BERTOLINI



3 – Eaux Pluviales

Par surfaces imperméabilisées on entend : les surfaces de toitures, les surfaces de terrasses dallées non couvertes, les surfaces de voirie et les aires de stationnement en enrobé. Les surfaces des piscines ne sont pas comprises.

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées des lots devront être canalisées vers le point de raccordement propre à chaque lot (les eaux pluviales étant alors dirigées vers le bassin de rétention de l'opération).

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les clôtures seront transparentes aux écoulements : mailles suffisamment larges pour les grillages et barbacanes suffisamment dimensionnées dans le cadre d'ouvrages maçonnés.

Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales.

3 – Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Les lots seront prééquipés pour recevoir la fibre.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

La division parcellaire est établie suivant le plan de composition (pièce PA4 annexée à la présente demande de Permis d'Aménager).

La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus, n'apporte aucune conséquence vis-à-vis de la division parcellaire et de présent règlement. Toutefois, il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées conformément aux prospects indiqués sur le plan de composition (PA4)

Vu pour être annexé à
l'arrêté en date de ce jour
à St Alexandre le

03 OCT. 2023



Le Maire,

Jacques BERTOLINI



ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées conformément aux prospects indiqués au plan de Composition (PA4).

Les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter sur une limite séparative ou sur deux limites contigües si leurs longueurs cumulées restent inférieures ou égales à 8 m par limite séparative et dans le respect des règles de gabarit suivantes :

Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.



Pour les piscines, la distance à la limite séparative doit être d'au moins 2m00 (la distance sera comptée à partir des limites du bassin)

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées conformément aux prospects indiqués au plan de Composition (PA4).

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'intérêt public, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL ET SUPERFICIE IMPERMEABILISEE

Voir Article 15

Vu pour être annexé à
l'arrêté en date de ce jour
à St Alexandre le

03 OCT. 2023



Le Maire,

Jacques BERTOLINI



ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

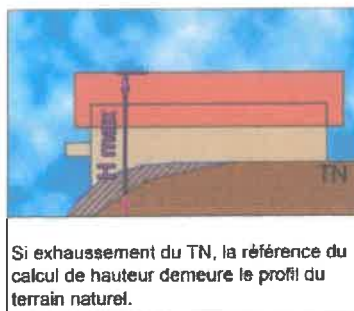
La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- ✓ le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- ✓ le point le plus haut de la construction et le terrain d'origine dans le cas contraire.

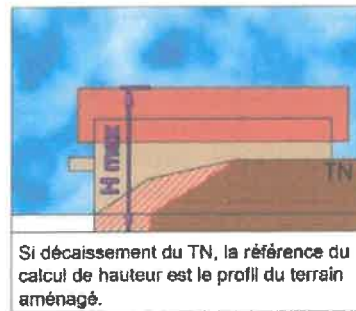
Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.



Si pas de modification du profil du terrain naturel.



Si exhaussement du TN, la référence du calcul de hauteur demeure le profil du terrain naturel.



Si décaissement du TN, la référence du calcul de hauteur est le profil du terrain aménagé.

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques est mesurée à partir du niveau de la chaussée.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8,5 mètres et ramenée à 3,5 mètres en limite séparative.

Pour les lots 1, 2, 3 et 4, le niveau de plancher des constructions habitables est calée minimum à **+0m20** au-dessus du point haut du terrain naturel du lot.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que toute autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Vu pour être annexé à
l'arrêté en date de ce jour
à St Alexandre le

03 OCT. 2023



Le Maire,

Jacques BERTOLINI



L'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation au terrain.

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain d'origine, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal)

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)

Les façades maçonnées seront :

- ✓ Soit revêtues d'un enduit. Seules les couleurs chaudes sont autorisées, dans les nuances Jaunes-ocres-beiges. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
- ✓ Soit en pierres apparentes ou d'aspect similaire à la pierre,

Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.

Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) et enduits sont autorisées,

Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.

Toitures

Les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :

- ✓ dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
- ✓ pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
- ✓ dans le cas de toits plats (pente inférieure à 5%).

Les toits plats pourront être végétalisés.

La toiture terrasse sera non accessible et exclusivement pour les constructions ou parties de construction en rez-de-chaussée (pas de toits terrasses en R+1) et représentera 30% maximum de l'emprise au sol de la construction (garage compris)

Les terrasses en tropéziennes sont autorisées, sous réserve de conserver deux rangs de tuiles au moins en rebord inférieur de la terrasse.

Vu pour être annexé à
l'arrêté en date de ce jour
à St Alexandre le

03 OCT. 2023

10/11/2023 10:30



8 -

Le Maire,

Jacques BERTOLINI



Couvertures de toitures

Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%), les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite.

Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Clôtures

Le traitement des clôtures devra apparaître dans toute demande de permis de construire. **Elles seront transparentes aux écoulements : mailles suffisamment larges pour les grillages et barbacanes suffisamment dimensionnées dans le cadre d'ouvrages maçonnés.**

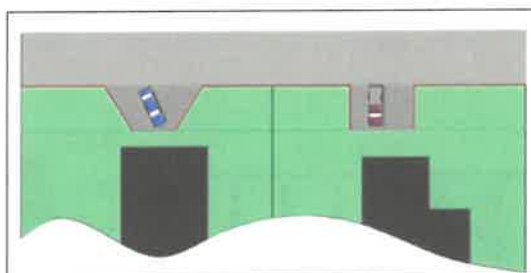
Dans le cas d'entrées non closes jumelées, les clôtures sont interdites entre les 2 entrées.

L'usage de pare-vue, brise vue ou claustras est formellement interdit.

La hauteur des clôtures (lorsqu'elle se situe en bordure de voies et emprises publiques) se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles seront composées d'un mur bahut de 0,70m, le tout surmonté d'un grillage. L'ensemble (mur bahut + clôture) ne pourra dépasser 1,80 m de hauteur

En cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces (teinte identique au bâti). Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum). Sur les parcelles adjacentes à des prairies, des haies, des bosquets, des boisements ou des cours d'eau, les barrières végétales seront préférées. Si des clôtures non végétales sont mises en place, elles devront permettre le passage de la petite faune soit par l'utilisation de grillage avec des mailles de dimension supérieure à 10x10 cm, soit par le maintien ou la création d'ouvertures à hauteur de sol de dimension minimale de 15x15cm tous les 5 mètres.

Les portails devront présenter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.



Vu pour être annexé à
l'arrêté en date de ce jour
à St Alexandre le

03 OCT. 2023



Le Maire,

Jacques BERTOLINI



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.

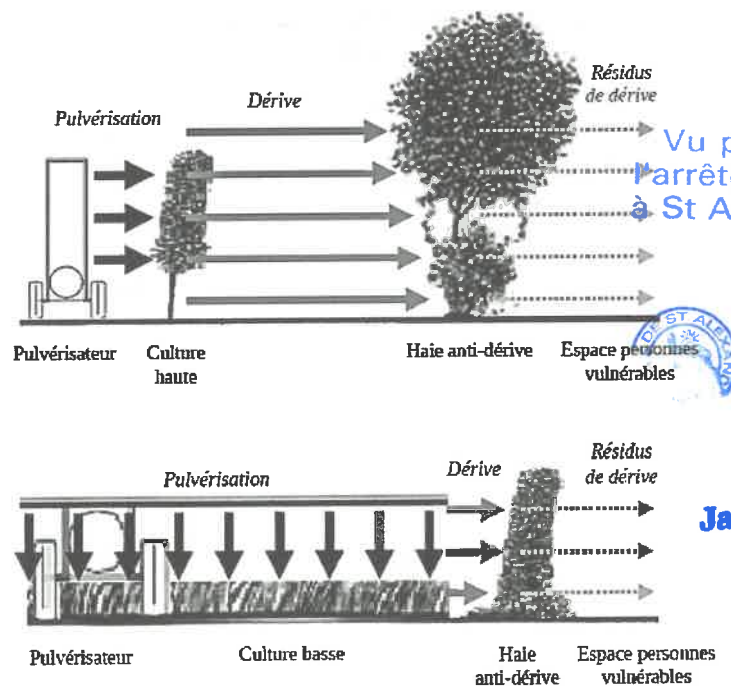
Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

Les systèmes racinaires seront compatibles avec la stabilité des revêtements de sols et des ouvrages de soutènement



Système traçant à éviter Système mixte, toléré Système pivotant à privilégier

Le long des limites séparatives qui jouxtent des zones agricoles, devront être plantées des haies anti-dérive établies selon la structure suivante :



Vu pour être annexé à l'arrêté en date de ce jour à St Alexandre le

03 OCT. 2023



Le Maire,

Jacques BERTOLINI



Afin de lutter contre l'allergie au pollen de cupressacées, bétulacées ou oléacées, les plantations de cyprès, troènes et bouleaux en haies sont interdites. Les plantations de cyprès devront être limitées.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements aménagés à l'intérieur des parcelles.

Il sera notamment exigé :

Habitation individuelle :

✓ 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,

✓ 1 place + 1 place par tranche de 50 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 places pour les logements de 51 m² à 200 m² de surface de plancher, 3 places pour les logements de 201 m² à 350 m² de surface de plancher...).

Collectif d'habitations (lot 1): 4 places de stationnement seront réservées face au lot

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les lots privatifs, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et aménagés. Ils doivent être traités à concurrence de **30% de la surface minimum par lot** avec des essences locales et variées.

Le lot 1 doit être traité à concurrence de **10% de la surface minimum du lot** avec des essences locales et variées.

Les essences seront de type méditerranéen (peu consommatrices en eau) et constituées d'arbres de hautes tiges style pin d'Alep ou pin parasol, micocoulier, arbousier, figuier, olivier, amandier, chêne vert,....

Vu pour être annexé à
l'arrêté en date de ce jour
à St Alexandre le

03 OCT. 2023



Le Maire,

Jacques BERTOLINI



SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 15 - OCCUPATION DES SOLS

On entend par surfaces imperméabilisées, les surfaces étanches empêchant l'infiltration naturelle par le projet : constructions, terrasse, accès et allées imperméables, piscine,...

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines rentrent dans le calcul de l'emprise au sol.

N° du Lot	Superficie des Lots	Surface de Plancher	Emprise au sol	Surface imperméabilisée
1	610,00m ²	450,00m ²	400,00m ²	500,00m ²
2	505,00m ²	180,00m ²	150,00m ²	200,00m ²
3	455,00m ²	160,00m ²	150,00m ²	200,00m ²
4	455,00m ²	160,00m ²	150,00m ²	200,00m ²
5	985,00m ²	200,00m ²	150,00m ²	300,00m ²
6	605,00m ²	200,00m ²	150,00m ²	200,00m ²
7	430,00m ²	150,00m ²	150,00m ²	200,00m ²
8	525,00m ²	180,00m ²	150,00m ²	200,00m ²
9	530,00m ²	180,00m ²	150,00m ²	250,00m ²
10	555,00m ²	0,00m ²	0,00m ²	0,00m ²
11	450,00m ²	160,00m ²	150,00m ²	200,00m ²
12	560,00m ²	250,00m ²	200,00m ²	350,00m ²
13	550,00m ²	200,00m ²	150,00m ²	200,00m ²
TOTAL	7215,00m ²	2470,00m ²	2100,00m ²	3000,00m ²
A1	1170,00m ²	Voirie + parkings		
A2	210,00m ²	Espaces verts		
A3	880,00m ²	Bassin Rétention		
TOTAL	9475,00m ²			

Vu pour être annexé à
l'arrêté en date de ce jour
à St Alexandre le

03 OCT. 2023



Le Maire,

Jacques BERTOLINI

