

Département du Vaucluse

*A transférer
Cohiss. urban*



Commune de VIOLES



Lotissement communal "SAINT ANTOINE"

➤ REGLEMENT ◀

(Pièce PA10 a)

MAITRE D'OUVRAGE
COMMUNE DE VIOLES
Hotel de Ville, Cours Rigot
84 150 VIOLES

CONCEPTEURS
CABINET Frédéric ARTUFEL
Géomètre Expert Foncier
1, Avenue René Cassin
84 170 MONTEUX

LES ATELIERS DE L'ORTE
Christophe MENU
Architecte Paysagiste HES
Rue du Moulin
84150 VIOLES

REGLEMENT

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir les activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureau et de service.

Les constructions devront être implantées obligatoirement, dans la bande d'implantation figurant sur les documents graphiques.

Le lotissement est situé dans une zone jaune du PPRI, zone à faible risque avec un vide sanitaire imposé à 70cm du TN à la sous-face du plancher habitable.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET DU REGLEMENT

En application des textes en vigueur le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désignée à l'article III ci-dessous.

Cette assiette foncière est par ailleurs délimitée au plan de situation, extrait cadastral, et au plan réglementaire.

ARTICLE II - OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous actes successifs de vente ou de location d'un lot de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative.

ARTICLE III - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à un lotissement situé sur la Commune de Violes.

L'ensemble des terrains lotis est cadastré de la manière suivante :

- section C, parcelles n° 85-86-806-1148-1152-1153, pour une superficie totale de 28 232 m² arpentée.

La superficie ci-dessus indiquée résulte du bornage de la propriété, effectué par M. ARTUFEL, Géomètre Expert à Monteux.

Ce terrain confronte :

- * Au Sud : Une terre agricole derrière des cyprès.
- * Au Nord : Une voie communale et une ancienne ferme rurale,
- * A l'Est : La RD8,
- * A l'Ouest : Une terre agricole.

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

- d'une part à chacun des lots,
- d'autre part aux voies, espaces libres.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Néant.

ARTICLE V - MORCELLEMENT

Le lotissement prend le nom de : **Lotissement " Saint Antoine"**.

Il est composé de 8 lots numérotés de 1 à 8.

La superficie de chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition annexé au présent règlement.

La superficie est répartie de la manière suivante :

SUPERFICIE TOTALE DES LOTS	21 224 m²
SUPERFICIE TOTALE DES ESPACES COMMUNS	
- Voirie, parkings	3 597 m ²
- Trottoirs	650 m ²
- Espace verts communs	1700 m ²
- EBC	600 m ²
- Poste de transformation EDF	9 m ²
- Bassin de récupération et infiltration pluie	452 m ²

SUPERFICIE TOTALE DU TERRAIN LOTI	28 232 m²

Ces surfaces sont données à titre indicatif et seront calculées lors du bornage définitif des lots, après récolement.

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

ARTICLE VI - SERVITUDES

Les co-lotis ne s'opposeront en aucun cas aux éventuels passages, sur la voie du lotissement, des services de ramassage des ordures ménagères et des transports scolaires.

- Les lots 3 et 4 consentiront une servitude de passage d'une surverse par tranchée drainante.
- Le lot 2 concède une servitude de passage pour la canalisation d'eau d'arrosage de l'EBC.
- Le lot 7 concède une servitude d'un poteau EDF moyenne tension au Nord Est de son lot.
- Chaque acquéreur des lots à l'obligation de créer un volume de réception des eaux de pluie adaptée à la réalisation de leur projet d'urbanisation, et donc d'imperméabilisation. Une étude de calcul hydraulique sera annexée à chaque demande de permis de construire.

A titre indicatif, le dossier de déclaration type Loi sur l'eau donne un volume de réception pour chaque lot (avec comme hypothèse de départ le plan « hypothèse d'implantation des bâtiments ») de :

- Lot 1 : 154 m², pour une période d'insuffisance de 10 ans,
- Lot 2 : 288 m², pour une période d'insuffisance de 10 ans,
- Lot 3 : 116 m², pour une période d'insuffisance de 10 ans,
- Lot 4 : 94 m², pour une période d'insuffisance de 10 ans,
- Lot 5 : 132 m², pour une période d'insuffisance de 10 ans,
- Lot 6 : 120 m², pour une période d'insuffisance de 10 ans,
- Lot 7 : 78 m², pour une période d'insuffisance de 10 ans,
- Lot 8 : 142 m², pour une période d'insuffisance de 10 ans

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE 1 - Occupation et utilisation des sols admis

Peuvent être autorisées :

- Les activités à usage artisanal, industriel, commercial ;
- Les installations classées compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation avec un vide sanitaire imposé à 70cm du TN à la sous-face du plancher habitable destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements :
 - dans la limite de 1 logement par établissement implanté dans la zone, à condition de faire partie intégrante d'un bâtiment d'exploitation et de ne pas dépasser 120 m² de surfaces hors œuvre nette ;
 - la superficie du logement ne devra pas dépasser la moitié de la superficie de l'activité.
- L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existante :
 - Lorsqu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements,
 - Lorsqu'ils ont pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité.
- Dans les zones de bruit des voies bruyantes délimitées sur les documents graphiques, les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 5 août 1999 et de la loi du 31 décembre 1992.

Voie concernée : RD 8.

- Les installations techniques de service public (transformations, poste de relèvement).
- Peuvent être également autorisées les activités à usage de bureau et de services. Les constructions seront implantées obligatoirement, dans la bande d'implantation figurant sur les documents graphiques.

ARTICLE 2 - Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions de bâtiment à usage d'habitation sauf ceux visés à l'article 1 ;
- Les équipements sociaux dont la présence n'est pas directement liée à l'activité de la zone ;
- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes ;

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans la zone non aedificandi définie sur le plan règlementaire hors des zones d'implantation des bâtiments, toutes constructions sont interdites.

Section II – Conditions d'occupation du sol.

ARTICLE 3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès aux lots se feront depuis les entrées privatives prévues par le lotisseur et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccorde au réseau public d'eau potable.

b) Eau incendie

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des poteaux normalisés distants de 200 à 300 mètres maximum, alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 60 m³/heure chacun.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Un dispositif d'assainissement individuel est admis avec épuration par le sol.

Toutes les eaux et matières usées résiduelles des installations industrielles doivent être traitées et évacuées par des dispositifs les rendant conformes aux dispositions des instructions et réglementations en vigueur, en outre, ces installations devront être conformes au schéma directeur d'assainissement de la commune.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les clôtures ne doivent pas empêcher le libre écoulement des eaux de pluie. Les lots ne devront pas obstruer les éventuelles grilles avaloirs disposés sur leur lot.

Servitudes :

Chaque acquéreur des lots à l'obligation de créer un volume de réception des eaux de pluie adaptée à la réalisation de leur projet d'urbanisation, et donc d'imperméabilisation. Une étude de calcul hydraulique sera annexée à chaque demande de permis de construire.

A titre indicatif, le dossier de déclaration type Loi sur l'eau donne un volume de réception pour chaque lot (avec comme hypothèse de départ le plan « hypothèse d'implantation des bâtiments ») de :

- Lot 1 : 154 m², pour une période d'insuffisance de 10 ans,
- Lot 2 : 288 m², pour une période d'insuffisance de 10 ans,
- Lot 3 : 116 m², pour une période d'insuffisance de 10 ans,
- Lot 4 : 94 m², pour une période d'insuffisance de 10 ans,
- Lot 5 : 132 m², pour une période d'insuffisance de 10 ans,
- Lot 6 : 120 m², pour une période d'insuffisance de 10 ans,
- Lot 7 : 78 m², pour une période d'insuffisance de 10 ans,
- Lot 8 : 142 m², pour une période d'insuffisance de 10 ans

ARTICLE 5 - Caractéristique des terrains

Le terrain devra avoir une surface minimale de 1 500 m² ; pour les installations industrielles cette surface devra s'augmenter pour permettre l'application de l'article 4-2 § a. Mais la surface et la forme du terrain doivent permettre l'application des dispositions techniques retenues par le schéma communal d'assainissement.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à : 35 mètres de l'axe de l'emprise de la RD 8, pour les constructions à usage d'habitation et à 25 mètres pour les autres constructions.

Pour les installations techniques de service public, des adaptations pourront être possibles.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives d'au moins 4 mètres.

Pour les installations techniques de service public, des adaptations pourront être possibles.

En plus, les bâtiments seront implantés à l'intérieur des zones d'implantation de bâtiments prévus sur le plan règlementaire.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

ARTICLE 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de toute construction ne devra pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 10 - Hauteur des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation la hauteur à l'égout de toiture ne pourra excéder 7 m à l'égout de toiture et 9m au faitage avec un vide sanitaire imposé à 70cm du TN à la sous-face du plancher habitable.

Pour les autres constructions la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Clôtures : Pour des raisons de perméabilité en raison du risque d'inondation (aléa faible), les clôtures seront tissés de type Vercors ou similaire, sans muret, d'une hauteur de 1m60.

ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la propriété en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces verts prévus par le lotisseur figurent sur le plan règlementaire.

Section III – Possibilité maximum d'occupation du sol.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est égal à 0.60 pour l'ensemble du lotissement et la SHON sera répartie suivant le tableau ci-après.

ARTICLE 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant.

TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS

N° DES LOTS	SUPERFICIE DES LOTS	S.H.O.N	EMPRISE AU SOL
1	2 924 m ²	2 285 m ²	938 m ²
2	5 300 m ²	5 165 m ²	2 120 m ²
3	2 278 m ²	1 232 m ²	506 m ²
4	1 826 m ²	1 200 m ²	520 m ²
5	2 457 m ²	2 093 m ²	859 m ²
6	2 313 m ²	1 557 m ²	639 m ²
7	1 520 m ²	943 m ²	360 m ²
8	2 606 m ²	2 464 m ²	1 011 m ²
TOTAUX	21 224 m²	16 939 m²	6 953 m²

ARTICLE XV - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.