

BLAUVAC LE CLOS SAINT ESTÈVE

TERRITOIRE 84 - SPL

PERMIS D'AMÉNAGER

PA 10 PROJET RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT



Le projet du Clos St Estève prend sa source dans le projet d'aménagement et de développement durable du PLU de la commune de Blauvac.

Les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de son orientation visant à promouvoir un développement urbain harmonieux sont notamment :

☞ d'élaborer un projet communal cohérent et respectueux des principes de développement durable traduits dans la législation en vigueur (réduction de la consommation foncière, respect des corridors écologiques, mixité fonctionnelle et bâtie, etc.)

☞ de mettre en oeuvre une véritable politique d'habitat pour attirer de jeunes actifs et des familles (diversification des logements proposés sur le territoire), notamment dans le village et au lieudit Saint Estève.

Le projet prend aujourd'hui la forme d'un lotissement communal dont le règlement suit.

Les règles édictées dans ce règlement sont conformes aux règles du PLU et sont compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur AUB où se situent les terrains à aménager.

Sommaire :

PRÉSENTATION DU LOTISSEMENT - DISPOSITIONS GÉNÉRALES
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
ANNEXE 1 : PLAN RÈGLEMENT

PRÉSENTATION DU LOTISSEMENT - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ASSIETTE FONCIÈRE :

Le présent règlement s'applique au lotissement le «clos St Estève» situé au nord du hameau de St Estève sur la commune de Blauvac, en limite de commune avec Villes sur Auzon.

Il est desservi par la route départementale D14 et le chemin de l'Aube.

Le terrain constituant le lotissement est cadastré AC 188 (4859 m²) et AC1 (2660 m²) sur la commune de Blauvac et E229 (5780 m²) sur la commune de Villes sur Auzon. La surface cadastrale concernée par le projet est de 9460 m². Les parcelles appartiennent à la Commune de Blauvac.

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires. Des numéros de lots sont également précisés sur le permis d'aménager afin de désigner chaque lot.

MORCELLEMENT :

Le lotissement prend le nom de «Clos St Estève».

Il est composé de 8 lots à bâtir dont un lot dédié à la création de logements sociaux et d'un lot dédié à la création d'une maison médicale.

La surface lotie est répartie de la manière suivante :

Superficie totale des lots : 4538.41 m²

Total logements : 9

% de logements aidés sur un total de 9 logements : 33 %

Espace public : 4921.59 m²

Les programmes d'équipements seront conformes aux dispositions du programme des travaux d'aménagement.

Numéro de lot	Surface avant bornage
1	462.39 m ²
2	602.48 m ²
3	686.85 m ²
4	687.52 m ²
5	739.91 m ²
6 - Logements aidés	438.23 m ²
7	492.70 m ²
8 - Maison médicale	428.33 m ²

OBJET DU RÈGLEMENT :

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 ci-dessus.

Cette assiette foncière est par ailleurs, délimité au plan de composition d'ensemble du projet de lotissement.

Le terrain est situé dans la zone AUB du PLU de la commune de Blauvac et couvert par le RNU sur la commune de Villes sur Auzon.

OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT :

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

Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

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

SECTION 1 -

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés

Sont autorisées toutes constructions à usage d'habitation et annexes sur les lots 1 à 7.

Les lots n°1, 2, 3, 4, 5, 7 sont destinés à la réalisation de logement d'habitations individuelles et de leurs annexes.

Le lot n° 6 est destiné à la création de logements locatifs aidés.

Le lot n°8 est destiné à la création d'une maison médicale

SECTION 2 -

Les conditions d'occupation des sols

Article 1 : Accès et voirie

L'accès au lotissement se fait par le hameau de St Estève via le chemin de l'Aube par une voie en sens unique. Un plateau piéton au niveau de la maison médicale permet l'accès aux lots 6 et 7 et au lot 8 de la maison médicale.

Le lotissement «Clos St Estève» est une zone de circulation pacifiée dont la vitesse est limitée à 20km/h pour assurer une zone de partage et créer un quartier paisible.

La voie primaire à double sens, dont l'entrée est située sur la Route départementale 14, permet de desservir la maison médicale uniquement.

Un ensemble de promenades et de voies vertes accompagne les voies du lotissement en lien avec la situation paysagère. La promenade qui accompagne la voie primaire au nord permet notamment de dégager des vues lointaines vers le Mont Ventoux.

Chaque acquéreur de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots, telles qu'elles sont définies au plan règlement.

Il est précisé que le stationnement est interdit sur les voies publiques en dehors des aires de stationnements dédiées.

Article 2 : Desserte par les réseaux

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées en souterrain aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux.

Alimentation en eau potable :

Les acquéreurs seront tenus de raccorder leurs constructions au regard de branchements posés à l'extérieur de chaque lot par le lotisseur.

Eaux usées :

Les acquéreurs seront tenus de raccorder leurs constructions au regard de branchement posé en limite de lot par le lotisseur.

Le constructeur devra au moment de l'établissement de son projet s'assurer que la construction est «gravitairement» raccordable au branchement EU mis en place.

Il est interdit de rejeter les eaux d'évacuation de bassin ou piscine dans le réseaux d'eaux usées.

Eaux pluviales :

Des caisses de branchement pluvial seront mises en oeuvre au droit des lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8. Les propriétaires devront s'y raccorder obligatoirement.

Alimentation électrique :

Les acquéreurs seront tenus de raccorder en souterrain leurs constructions au coffret de comptage posé sur chaque lot par le lotisseur.

Réseau de télécommunication :

Les acquéreurs seront tenus de raccorder en souterrain leurs constructions au regard de branchement posé sur chaque lot par le lotisseur.

Article 3 : Caractéristiques des terrains

La forme et la surface des lots sont celles qui figurent au plan règlement sous réserve du bornage définitif des lots.

L'entrée de chaque lot privatif est imposée comme indiqué au plan règlement. Son emplacement devra être respecté par chaque acquéreur au moment du dépôt de permis de construire.

La construction d'un seul logement est autorisé par lot pour les lots 1,2,3, 4, 5 et 7.

Le lot 6 peut accueillir 3 logements.

Le lot 8 a pour objectif d'accueillir une maison médicale.

Article 4 : Implantation des constructions

Le plan règlement indique, **pour chaque lot, les zones constructibles, les retraits et les alignements à respecter** pour l'implantation des constructions. Dans tous les cas, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50 % de l'emprise foncière totale. Cette emprise ne comprend pas la surface des bassins de piscine.

Les constructions devront rester au plus près du terrain naturel.

Certains lots comportent une bande paysagère inconstructible liée aux préconisations de l'OAP.

Lot 1, 2 et 3 : Noue plantée en bordure ouest 5m de large

Lot 3 : Bande paysagère au sud 2.50m de large.

Sur cette bande paysagère, dans le prolongement de la bande paysagère de l'oap, il est demandé de favoriser les plantations.

Une tolérance est appliquée pour la construction d'annexes techniques (*local technique piscine, cabanon de jardin*) pour une surface construite au sol de maximum 30% de la surface de la bande paysagère.

Lot 4, 5, 7 : Bande paysagère inconstructible de 5 m de large le long du chemin de l'Aube.

Préconisations : *Pour les lots 1,2,5,6 et 7, un recul de 6m par rapport à la limite parcellaire sud est préconisé afin de favoriser l'implantation au nord du volume bâti. Cette implantation a pour objectif d'assurer un dégagement suffisant au sud pour l'aménagement d'un jardin au sud et permet de ne pas porter ombre à la construction voisine située au sud de la parcelle concernée.*

Toutefois, les annexes techniques (local technique piscine, cabanon de jardin) peuvent être implantés dans cet espace pour une surface construite au sol de maximum 30% de la surface de cette bande paysagère.

Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies circulées

Les constructions doivent respecter un retrait minimum imposé indiqué au plan règlement par rapport à la limite de propriété sur les voies ouvertes à la circulation. Cette distance est variable selon le lot.

Lot 1 : 3,40 m minimum depuis la limite de propriété nord sur l'espace vert autour du bassin.

Lots 1, 2, 3 et 6 : 4 m minimum depuis la limite de propriété sur la voie secondaire courbe.

Lots 4 et 5 : 5,50 m minimum depuis la limite de propriété sur la voie secondaire courbe.

Lots 6 et 7 : 5,30 m minimum depuis la limite de propriété nord sur le plateau piéton.

Pour le lot n°8 à destination de la maison médicale, en vue de favoriser la proximité de l'équipement avec l'espace public et les accès piétons principaux, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou devront respecter un recul minimum de 2 m.

Article 4.2: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives pour certains lots conformément au plan règlement.

Pour les lots 2, 3, 4 et 5 le volume bâti peut-être mitoyen sur la limite séparative nord

Pour les lots 6 et 7, le volume bâti peut-être mitoyen sur la limite séparative est-ouest.

A défaut d'une implantation en mitoyenneté, les constructions devront observer un recul minimum de 3.50 m par rapport à cette limite séparative indiquée ci-dessus y compris sur le lot n°6.

Article 4.3 : Implantation des constructions les une par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions secondaires (garage, cellier) devront être accolées au volume principal. Les annexes techniques (local technique piscine, cabanon de jardin) peuvent être construites en discontinuité.

Article 5 : Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit (rez-de-chaussée + 1 niveau) et 7 m à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Article 6 : Les clôtures et haies :

Les lots 1, 2, 3, 4, 5 et 7 seront livrés avec un muret d'entrée équipé des coffrets techniques.

La serrurerie est à la charge du preneur.

Le lotisseur prend à sa charge au moment de la réalisation, une partie des clôtures entre le domaine public et le domaine privé (pour les lots 1,2,3,4, 5 et 7). En cas de remplacement par le client, la clôture doit être assurée par un dispositif identique.

Un pré verdissement sur certains espaces sera assuré par le lotisseur. Les plantations seront entretenues pendant une durée de deux ans suite à la livraison par le lotisseur. Au-delà de ce délai, l'entretien sera à la charge du propriétaire. Il devra assurer l'accès des entreprises sur le lot pour l'entretien des espaces concernés.

Article 6.1 Clôtures en bordure d'emprise publique :

La clôture sur le domaine public n'est pas autorisée pour le lot n°8.

Pour les autres lots, la clôture devra respecter les principes suivants :

Sur la voie courbe de desserte interne

Pour les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6 :

Le traitement des limites de lots sur la voie de desserte interne du lotissement sera assuré par : **Un espace privatif non clos d'une largeur d'1m et 1.20m pour les lots 4, 5 et 6, planté et doublé à l'intérieur du lot d'un grillage** à maille carrée, ou ganivelles sur support rigide d'une hauteur maxi de 1.60 m (hauteur maxi PLU) implanté en alignement de la haie.

Sur le chemin de l'Aube :

Pour les lots 4, 5 et 7

Le traitement des limites de lots sur le chemin de l'Aube sera assuré par :

Un grillage à maille carrée ou ganivelles sur support rigide, d'une hauteur maxi de 1.60 m **doublé à l'intérieur du lot par une** bande paysagère (oap).

Sur l'espace public nord :

Le traitement des limites de lots sera assuré par :

Pour le lot 1: **Un grillage** à maille carrée ou ganivelles sur support rigide, d'une hauteur maxi de 1.60 m doublé d'une haie vive de 0.80m en cas de recul de l'alignement du bâtiment.

Pour le lot 7: **Un grillage** à maille carrée ou ganivelles sur support rigide, d'une hauteur maxi de 1.60 m en limite de lot, **doublé à l'intérieur du lot par une haie vive. de 0.80m.**

Pour le lot n°6 à vocation sociale, la clôture sur l'espace public nord n'est pas obligatoire.

Article 6.2 Clôtures et haies mitoyennes avec le domaine privé :

La clôture n'est pas obligatoire.

Dans l'hypothèse où une clôture serait matérialisée, il est possible de réaliser :

- Un mur bahut en pierre sèche ou enduit (hauteur maximale de 0,60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2,00 m.
- Un dispositif à claire-voie sur une hauteur de 2,00m.
- Une haie végétale sur une hauteur maximale de 2,00 m éventuellement doublée d'un grillage.

Dans tous les cas, les dispositifs grillage ou mur+grillage seront doublés d'une haie végétale d'un mètre de large sur la limite nord en l'absence de mitoyenneté du bâti.

Sont interdits :

- Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque par un autre moyen que l'utilisation du végétal.
- Le PVC plein
- Les murs de toute hauteur, ajourés ou non.

Limite de parcelles privatives, noue ouest :

En limite de parcelles pour les lots 1,2 et 3, le dispositif de clôture entre les parcelles devra assurer la circulation de l'eau sans entrave. L'ouvrage maçonné faisant support de clôture au droit du fil d'eau, devra obligatoirement être entretenu pour éviter le colmatage de la noue et l'inondation à terme des terrains.

La clôture sera assurée, au delà de la noue ouest, par un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ganivelle, etc.) sur une hauteur entre 1,60 et 2,00 m.

Article 7 : Aspect extérieur des constructions

Ces dispositions concernent l'aspect extérieur des constructions, les ouvertures, toitures et matériaux.

L'objectif de la règle est d'encourager une forme de dialogue entre l'architecture traditionnelle et l'architecture contemporaine (bioclimatique, économe en énergie) qui valorise les matériaux, filières et savoir-faire locaux.

Article 7.1 Toitures :

Type de toiture :

Les toitures doivent être à dominante à deux pentes.

Les toiture terrasses sont autorisés en association avec les toitures à deux pentes sur un volume annexe à la construction principale.

Les faitages ou les gouttières en cascade de toiture terrasse, devront obligatoirement être orientés est/ouest afin de favoriser l'implantation de panneaux solaires versant sud et d'optimiser l'orientation générale du bâtiment nord/sud,

Matériaux de couverture :

En cas de toitures à pans, les toitures doivent être couvertes de tuiles canal d'une couleur rouge terre cuite ou avoisinant. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles. Il est recommandé une pente entre 25 et 35%.

Débord de toit :

Les débords de toiture sont recommandés pour favoriser la protection solaire des façades.

La taille du débord n'est pas fixée.

Souches de cheminée :

- La volumétrie des souches de cheminées sera traitée en fonction du corps d'habitation et son habillage en fonction du traitement des façades.
- Les souches de cheminées en inox sont possibles.

Liaison des toitures mitoyennes :

- Dans le cas de constructions mitoyennes, on prendra soin de concevoir des liaisons cohérentes.

Capteurs solaires thermiques et production d'eau chaude sanitaire solaire :

La production d'eau chaude sanitaire solaire est encouragée de même que le captage passif.

Dans le cadre d'une installation, les capteurs devront être traités comme des éléments architecturaux à part entière, parfaitement intégrés à la toiture, à la façade ou au bâtiment en général. En aucun cas ils ne devront engendrer une impression d'éléments techniques rapportés.

L'utilisation de murs «trombes» (captage solaire passif) est à encourager.

Article 7.2 Façade et Ouvertures

Fenêtres, portes et lucarnes :

Les percements proposés tiendront compte des besoins d'éclairément, de captage solaire et de l'ordonnancement des façades.

Les percements anachroniques ou délibérément fantaisistes sont à éviter.

Les murs :

Pour les murs en élévation, autres que les fondations, on privilégiera les murs à ossature bois, la brique de terre cuite, la terre crue, le béton ou la pierre.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les revêtements extérieurs :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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 et paysagères.

Les revêtements extérieurs possibles sont les suivants :

- Enduits : Le choix des teintes se fera en référence aux teintes de l'architecture locale.
- Parements : Les parements réalisés en pierre «du pays» sont possibles.

L'assemblage de plusieurs de ces revêtements est possible à condition d'une approche architecturale d'ensemble de qualité, justifié par un parti architectural fort et cohérent.

• Les matériaux d'imitation, les matériaux miroirs, les enduits décoratifs ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus ainsi que les décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locales sont interdits. Toutefois il convient de noter que la multiplication des matières et des couleurs n'est pas forcément une richesse pour le projet.

Les dispositifs techniques :

Les équipements techniques liées aux installations du logement (bloc de climatisation....) ne devront pas être positionnées sur les façades visibles depuis l'espace public ou elles seront masqués par des dispositifs appropriés.

Article 8 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules (deux places de stationnement par logement) dédié aux besoins de l'habitation doit être assuré en dehors de voies publiques.

Le garage constitue une place de stationnement.

Le plan règlement précise la zone de stationnement privilégiée pour chaque lot.

Stationnement deux roues requis : 1 place par logement.

Le stationnement requis pour le lot 8 (maison médicale) sera assuré en bordure de lot sur le domaine public et sera mutualisé avec le stationnement visiteur du lotissement.

Article 9 : Espaces libres - plantations

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables de chaque parcelle doivent représenter une proportion minimale de 30% de l'unité foncière.

Le lotisseur réalise un pré-verdissement de certains espaces du lotissement. Sur les parties publiques et privées cessibles, un contrat d'entretien de deux ans est prévu à la charge du lotisseur.

Au delà de ce délai, Le propriétaire sera en charge de l'entretien et du remplacement des haies sur sa parcelle.

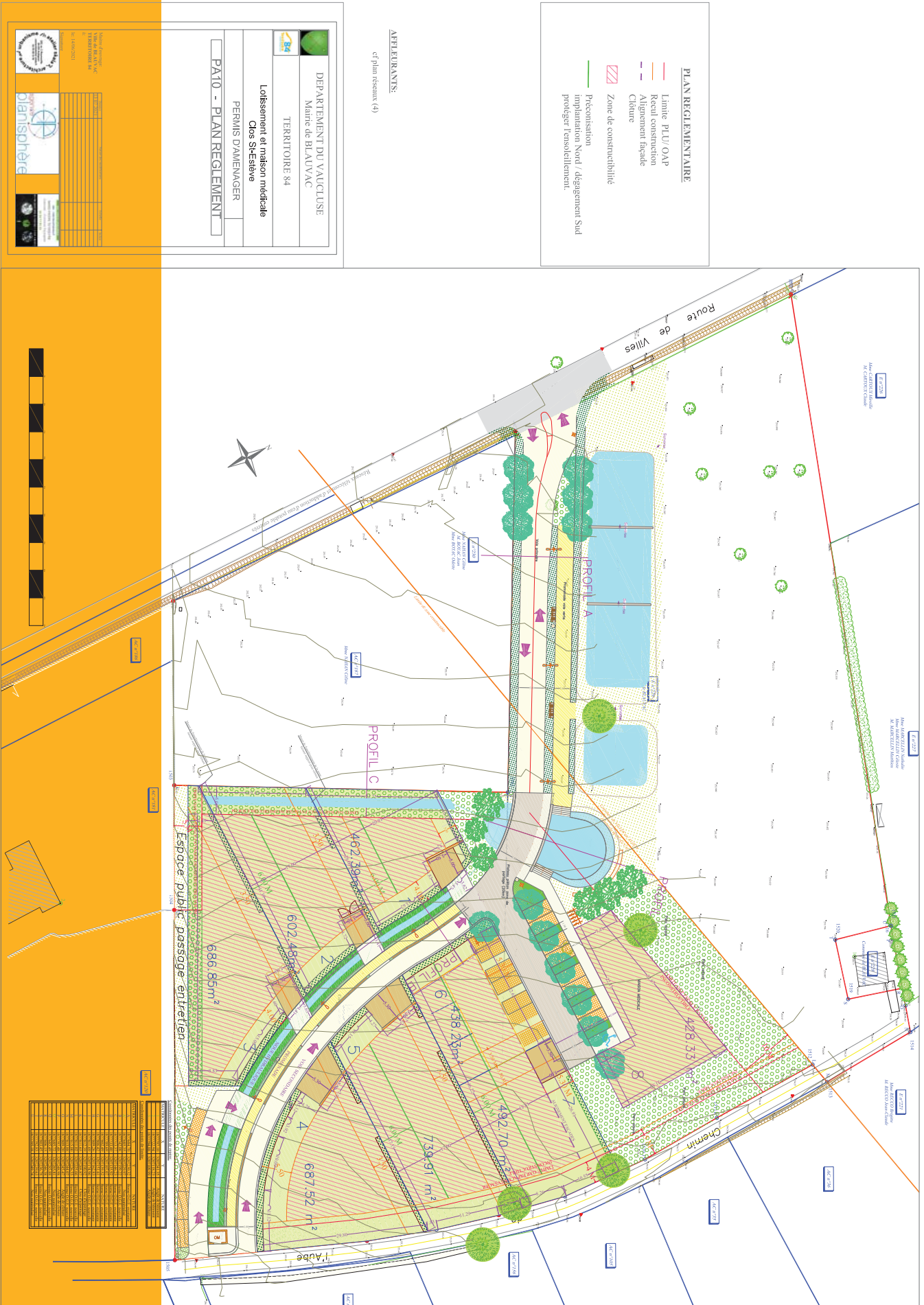
Maintien et renouvellement de la biodiversité :

Pour les plantations nouvelles, les essences locales adaptées aux conditions climatiques et de nature frugale seront privilégiées ainsi que l'association d'espèces variées.


Gestion qualitative et économique de la ressource en eau et limitation de la pollution des sols :

La récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des jardins est vivement préconisée.

ANNEXE 1 : Plan règlement - PA10



ANNEXE 2 : TABLEAU SURFACE

 COMMUNE DE BLAUVAC ST ESTÈVE LOTISSEMENT PAYSAGE		SPL Territoire 84 Clos St Estève - Commune de Blauvac 84 atelier skala ~ agence planisphère ~ natures urbaines mis à jour le 13/07/2021										TABLEAU DES SURFACES ET EMPRISES PERMIS D'AMENAGER	
Programme détaillé		PARCELLE	surface ossible	emprise au sol constructible maximum	surface de plancher maximale par niveau 80% de l'emprise au sol	SDP totale maximale (2 niveaux)	emprise non imposable minimum 30% unité foncière	NOMBRE DE LOGEMENTS	DEMANDE AU PLU stationnement logement 2 / logt	DEMANDE AU PLU stationnement visiteur 1 / 2logt	DEMANDE AU PLU stationnement MAISON MEDICALE 1 / 15m² sup		
		MAISON MEDICALE LOT 8	428,33	214,17	171,33	342,66	128,50	-			8,00		
		sous-total Maison médicale	428,33	214,17	171,33	342,66	128,50						
		LOT 6 programme logements aidés	438,23	219,12	175,29	350,58	131,47	3	6	1,50			
		sous-total PROGRAMME LOGEMENTS AIDES	438,23	219,12	175,29	350,58	131,47						
		LOT 1	462,39	231,20	184,96	369,01	138,72	1	2	0,50			
		LOT 2	602,48	301,24	240,99	481,98	180,74	1	2	0,50			
		LOT 3	686,85	343,43	274,74	549,48	206,06	1	2	0,50			
		LOT 4	687,52	343,76	275,01	550,02	206,26	1	2	0,50			
		LOT 5	739,91	369,96	295,96	591,93	221,97	1	2	0,50			
		LOT 7	492,70	246,35	197,03	394,16	147,81	1	2	0,50			
		sous-total PROGRAMME LOGEMENT LIBRE	3871,85	1825,95	1465,74	2937,49	1101,96	9,00	18	5			
		TOTAL	4538,41	2269	1815	3631	1362						
		TOTAL STATIONNEMENTS VL DEMANDE PLU										31	
		TOTAL STATIONNEMENT PROJET										32	

Les hypothèses d'implantation représentées sur la pièce PA09 sont inférieures aux surfaces de plancher maximum indiquées dans ce tableau. Les besoins en stationnements de la maison médicale ont été étudiés en fonction de la surface du projet projeté.

