

Département du VAUCLUSE

Commune d'ORANGE

Lieudit : Champauvin
Avenue Hélié Denoix de Saint Marc
Rue Yvonne Pertat

Cadastre : Section I



Lotissement
LA CHÊNAIE DU
COUDOULET



Permis d'aménager
PA 10 : REGLEMENT

Dossier N° 10102

Juillet 2024



Cabinet COURBI
Société de Géomètres-Experts
N° d'inscription : 2013C200003
380 rue d'Aquitaine – 84 100 ORANGE
T 04 90 34 06 57
contact@cabinet-courbi.fr



SOMMAIRE

PRÉAMBULE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- ARTICLE I.1 – ASSIETTE FONCIERE
- ARTICLE I.2 – MORCELLEMENT
- ARTICLE I.3 – OBJET DU REGLEMENT
- ARTICLE I.4 – OPPOSABILITE DU REGLEMENT
- ARTICLE I.5 – MODIFICATION PARCELLAIRE
- ARTICLE I.6 – PERMIS DE CONSTRUIRE

CHAPITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE III.14 – SURFACES MAXIMALES

PRÉAMBULE

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 GÉNÉRALES

ARTICLE I.1 - ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « LA CHÊNAIE DU COUDOULET », situé Commune d'Orange, lieudit « Champauvin », avenue Hélié Denoix de Saint Marc et rue Yvonne Pertat.

L'opération se compose du terrain suivant :

- | | |
|--|--|
| ◆ <u>Section</u> | I |
| ◆ <u>Numéros</u> | 397, 403 à 407, 411, 412, 593, 597, 643, 762, 763,
2018, 2070, 2082, 2090, 2093, 2249 |
| ◆ <u>Superficie</u> mesurée de l'opération | 60 140 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 cédés à l'ASL et puis éventuellement à la collectivité.

ARTICLE I.2 - MORCELLEMENT

- Le lotissement est composé de 50 lots réservés à l'habitation individuelle et de 3 macro-lots d'une capacité minimale totale de 22 logements locatifs sociaux.
- 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 sont fixés par le présent règlement, sont indiqués dans le tableau de l'article III.14. Les caractéristiques géométriques des lots sont provisoires et pourront être adaptées en fonction de contraintes techniques.
- La superficie de l'opération se répartit entre parties communes et lots constructibles, selon le tableau ci-après.

Catégorie	Désignation	Surface m ²	ratio %
SECTEUR OAP	Périmètre entier Dont le parking public existant, exclu	63 955 m² 3 815 m ²	
PERIMETRE DU LOTISSEMENT	Après déduction des parties exclues	60 140 m²	100,0%
A) PARTIES COMMUNES se répartissant entre :	Equipements et usages collectifs	20 843 m²	34,7%
1) Espaces équipés	Voirie de circulation	5 281 m ²	8,8%
	Stationnements communs	843 m ²	1,4%
	Trottoirs	1 993 m ²	3,3%
	Allées piétonnes	1 052 m ²	1,7%
	Conservation et rétablissement accès agricole	627 m ²	1,0%
	sous-total 1)	9 796 m²	16,3%
2) Espaces naturels	Espaces naturels boisés conservés - centre	2 032 m ²	3,4%
	Espaces naturels boisés conservés - ouest	2 971 m ²	4,9%
	Espaces naturels d'accompagnement des voies	1 360 m ²	2,3%
	Espaces verts à fonction de rétention	4 684 m ²	7,8%
	sous-total 2)	11 047 m²	18,4%
B) LOTS	Destinés à une utilisation privative	39 297 m²	65,3%

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 1 AUh**, avec aléa feu de forêt fort « f2 » et correspond au secteur B de l'OAP n° 1 « Coudoulet habitat ».
- Les dispositions de nature réglementaire du Plan de Composition PA 4, doivent être lues et complétées au regard de celles du présent règlement, en particulier celles relatives aux reculs des constructions.
- 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 - MODIFICATION PARCELLAIRE

I.5.1 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.5.2 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.6 - 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.
- Dans l'objectif de mettre en œuvre les dispositions fixées par le présent règlement pour le **traitement des clôtures**, celles-ci devront obligatoirement être incluses dans le permis de construire du premier bâtiment qui sera édifié sur le lot.
- Dans l'objectif d'obtenir un paysage urbain de qualité pour l'ensemble, harmonieux et cohérent entre les différentes constructions, préalablement à tout dépôt de demande de permis de construire, le dossier devra avoir été présenté à l'**Architecte-conseil de l'opération** et avoir reçu son visa ; faute de quoi le permis de construire sera refusé.
- 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 PARTICULIÈRES

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II.1 - OCCUPATIONS AUTORISEES

L'opération est principalement réservée à la construction à usage d'habitation individuelle.

Par ailleurs, le PLU exigeant la création de 30 % minimum de logements locatifs sociaux afin de répondre aux objectifs SRU, conformément au secteur de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les 3 macro-lots auront en totalité une capacité minimale de 22 logements locatifs sociaux.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE ET DES OBLIGATIONS DE DEBROUSSAILLEMENT

L'opération est située dans une zone de risque incendie 2 d'aléa fort.

On se reportera à l'article DG 5 du PLU qui fixe les mesures de protection contre les feux de forêt et rappelle les obligations légales de débroussaillage et de défense contre l'incendie.

En outre, l'article II.13 détaille des conditions d'application particulières à l'opération.

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

Les accès à l'opération par les deux points d'entrée – rue Yvonne Pertat et Avenue Hélie Denoix de Saint Marc – figurant aux plans du permis d'aménager.

Tous les accès aux lots, véhicules et piétons, s'effectuent uniquement depuis les entrées privatives non closes, telles qu'elles figurent au Plan de Composition PA 4 de l'opération.

Dans le cas où ces entrées privatives sont contiguës, aucune construction ou séparation (maçonnée ou végétale) ne peut être édifiée sur la limite entre ces entrées.

ARTICLE II.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

CONDITIONS GENERALES

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux (eaux usées, eau potable, 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.

L'association syndicale libre du lotissement (ASL), à qui sera dévolue la gestion et l'entretien des espaces et équipements communs du lotissement, prendra à sa charge tous les abonnements aux réseaux communs, soit le cas échéant : le compteur général d'eau, le compteur électrique pour l'éclairage commun ...

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. 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

Dispositif commun d'ensemble

Le dispositif commun de gestion des eaux pluviales du lotissement est destiné à recevoir les eaux de ruissellement qui proviennent de l'ensemble de l'opération, que ce soit des espaces communs ou des lots privatifs.

L'étude hydraulique jointe au programme des travaux de l'opération explicite ce dispositif. Chaque lot est équipé d'un branchement individuel à ce réseau commun de collecte des eaux pluviales, destiné exclusivement au raccordement des surfaces imperméabilisées de la construction.

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 imperméables (en enrobé ou en béton par exemple) et les piscines couvertes.

Divers

L'opération fait l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau : les dispositions de l'arrêté de récépissé de déclaration s'étendront aux acquéreurs constitués en l'association syndicale libre qui prendra en charge les équipements communs.

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

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 provisoires des terrains sont fixées par l'article I.2 « Morcellement » et obéissent aux dispositions de l'article I.5 « Modification parcellaire ».

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

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

L'implantation des piscines et bassins peut s'effectuer à partir de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

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

L'implantation des piscines et bassins peut s'effectuer à partir de 2 mètres des limites séparatives de l'opération avec les fonds contigus.

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

Les constructions, hormis 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 à la direction de celle des voies de desserte intérieures de l'opération.

L'implantation des piscines et bassins peut s'effectuer à partir de 2 mètres des limites séparatives entre lots et des limites des espaces communs à l'opération.

ARTICLE II.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

L'emprise au sol des bâtiments et la surface imperméabilisée maximale autorisée sur chaque lot, sont fixés par l'article III.14.

ARTICLE II.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres 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 réservées à la construction des garages et des annexes, où la faculté de construire sur l'une ou plusieurs limites de propriété du lot est limitée à un seul niveau et ne doit pas dépasser 4 mètres de hauteur.

ARTICLE II.11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Leur implantation est choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

Palette de couleurs

La palette des couleurs des enduits et des volets de la Mairie d'Orange est annexée au présent règlement.

Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

- Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être intégré à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.
- Les paraboles doivent être disposées de manière à être le moins visible possible des voies publiques.

Percements

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière pour garder le caractère architectural du bâti existant.

Toitures

Les toitures traditionnelles à deux pentes sont recommandées.

Leurs pentes ne doivent pas excéder 33 %.

Les toitures à 4 pentes, en « pointe de diamant » sont interdites.

Toutefois, d'autres types de toiture peuvent être envisagés après avis de l'architecte conseil.

Les toitures-terrasses accessibles (dallées ou plantées) en vue de l'agrément sont autorisées.

La tuile canal traditionnelle et ses produits dérivés sont recommandés. Les matériaux de substitution ne doivent pas provoquer de conflit visuel.

Les souches de cheminée doivent être de caractère simple et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

Clôtures

En bordure des voies et des espaces communs qui les accompagnent, les clôtures seront constituées soit :

- D'un mur bahut de 1 mètre maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage rigide, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur totale, doublé d'une haie végétale.
- D'un grillage ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur, doublé d'une haie végétale.

Dans les autres cas, les clôtures seront constituées soit :

- D'un grillage ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur, doublé d'une haie végétale.

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

Ces hauteurs sont des maximum tolérés, l'édification des clôtures devant appliquer la mesure de réduction de l'Etude d'impact MR 09, « Réduction de l'effet barrière des clôtures ». Ces mesures figurent également dans le cahier des charges du lotissement.

MR 09 : Réduction de l'effet barrière des clôtures

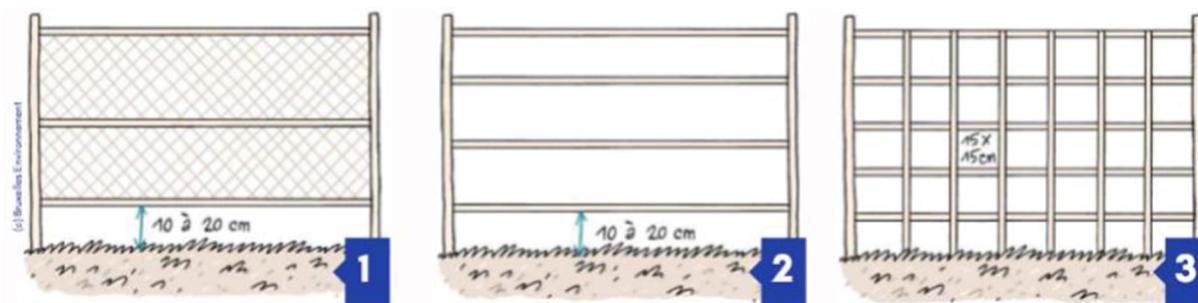
Les clôtures imperméables, comme les murs pleins, les murets, ou les grillages à petite maille empêchent la circulation de la petite faune.

Afin de limiter ces pertes de continuités, le maître d'ouvrage s'engage à utiliser en premier lieu des « clôtures végétales » (i.e. haies). A défaut, des clôtures adaptées à la circulation de la petite faune seront installées (grillage à grandes mailles, clôture surélevée, murs avec des ouvertures à leur base...).

Parmi les préconisations, on retrouve notamment :

- un espace de 10-20 cm aux bas de la clôture (clôture surélevée) – [1] et [2]
- des clôtures à mailles de 15 cm minimum [3]
- une hauteur maximale de 1,30 m

Les doubles clôtures ou les murs en béton sont à proscrire.



D'une manière générale, le maître d'ouvrage s'engage à opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage (écureuils, lapins de garenne) et de doubler les clôtures avec des haies végétales constituées d'espèces locales.

Modalités de suivi :

Vérification du respect des prescriptions, engagements,
Suivi des populations des espèces ou groupes d'espèces concernées (fréquentation, passage, reproduction, etc.).

Réseaux

Les réseaux seront enterrés.

Les boîtiers de branchement et de comptage ne seront pas posés en saillie, mais seront intégrés à l'architecture des constructions ou des clôtures.

ARTICLE II.12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies de desserte le stationnement des véhicules, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement sur l'assiette de chaque lot. Elles seront constituées par :

- Le parking privatif non clos (hors portail et clôture) figurant au Plan de Composition PA 4, qui sera réalisé par chaque acquéreur de lot au niveau de son entrée privative (5 m de largeur par 5.50 m de profondeur).
- A l'intérieur du lot : un garage ou un emplacement.

De plus, comme le stipule le PLU, au-delà de 120 m² de surface de plancher, une place supplémentaire est obligatoire par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Une place par logement doit être affectée aux deux-roues, dont 50 % à destination des vélos.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

En outre, 65 emplacements de stationnement communs seront réalisés par le lotisseur, répartis le long des voies, représentant un nombre supérieur au ratio minimal fixé par le PLU, de 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher, lequel impose un minimum de 50 emplacements.

ARTICLE II.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Les palettes végétales des plantations et la liste des espèces méditerranéennes proscrites figurent en fin du présent article.

Les espaces verts à fonction occasionnelle de rétention seront de faible profondeur (1.20 m à 1.40 m utiles), posséderont des pentes douces (1/3) et intégreront la préservation des plus beaux sujets des chênaies existantes.

La propriété et l'entretien des espaces verts communs seront dévolus à l'Association Syndicale Libre qui sera propriétaire des espaces communs.

La carte de synthèse ci-après des mesures environnementales issue du Volet naturel de l'Etude d'impact, montre une mesure d'évitement et de réduction, 2 mesures de réduction de l'impact de l'opération :

- ME 01 : Evitement de la station d'Orcanette de Matthiole, au nord-ouest.
- MR 03 : Préservation d'un maximum d'arbres et gestion des OLD. Sur les limites extérieures à l'opération, les limites avec l'espace naturel central, les façades des voies de desserte internes, les reculs des constructions à l'intérieur des lots dans la partie nord centrale et sud.
- MR 10 : Création et gestion écologique des espaces verts. Bassins de rétention, plantation des espaces communs et des parties des lots non boisées, zone de développement favorable à l'orcanette.

Le paragraphe ci-après détaille la mesure de réduction MR 03, « Préservation d'un maximum d'arbres et gestion des OLD ». Ces mesures figurent également dans le cahier des charges du lotissement.

MR 03 : Préservation d'un maximum d'arbres et gestion des OLD

Le maître d'ouvrage s'engage à **inscrire sur les plans des permis d'aménagement et de construire, l'obligation pour les propriétaires des lots à bâtir de préserver un maximum d'arbres en cohérence avec** les usages et la gestion des OLD, à savoir que tous les arbres conservés devront être situés à partir de 3 mètres minimum d'une ouverture ou d'un élément de charpente apparent ainsi que des accès.

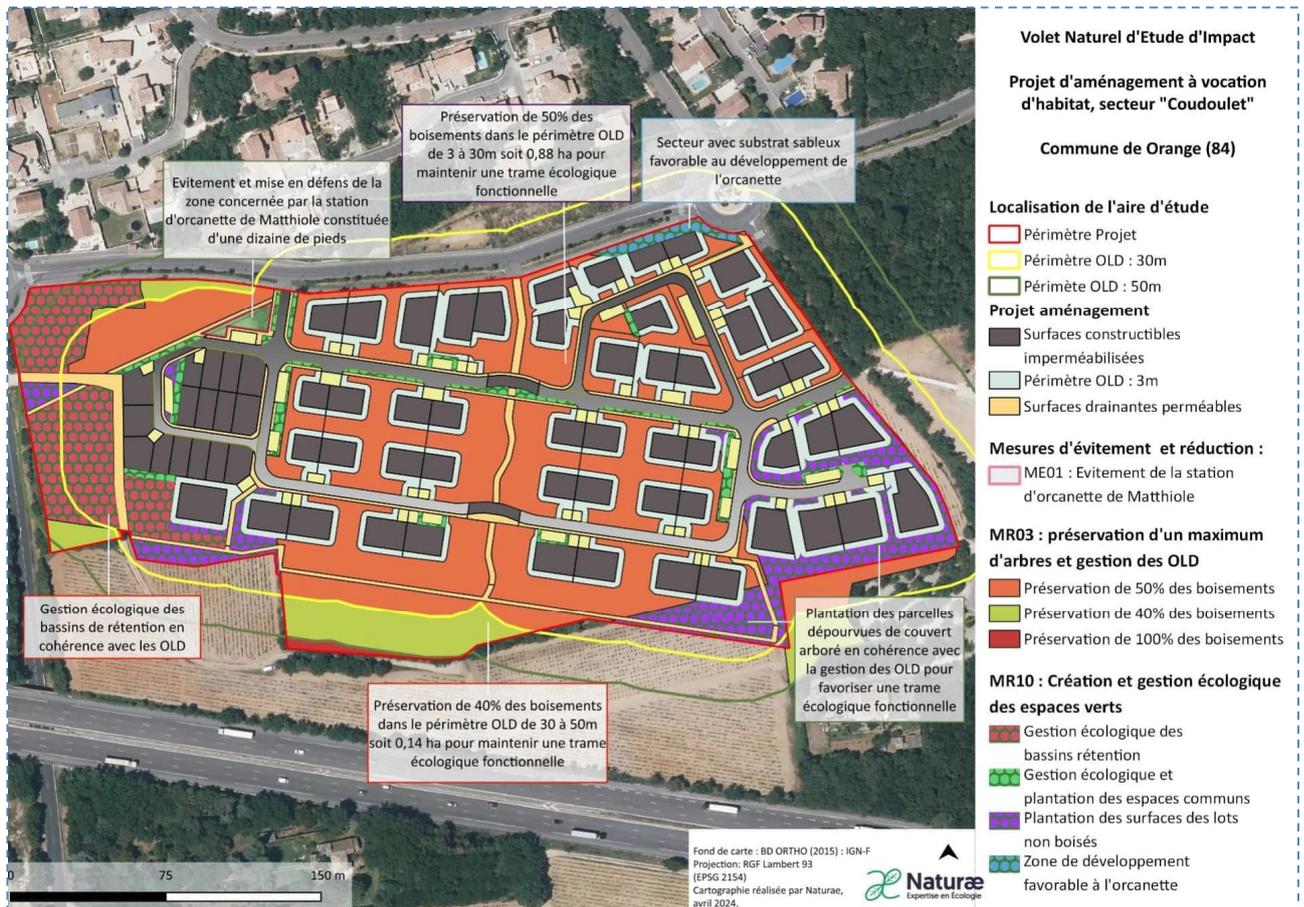
Aussi, pour éviter toute superposition de strate et densité excessive, il sera prévu, conformément au « Guide du débroussaillage réglementaire aux abords des constructions dans le département de Vaucluse (2^{ème} édition) » édité par le Syndicat mixte forestier :

- Dans un périmètre de 0 à 3 mètres : la suppression de tout ligneux et de toute végétation herbacée de plus de 30 cm ;

- Dans un périmètre de 3 à 30 mètres : la suppression de toute végétation herbacée de plus de 30 cm ainsi que de tout ligneux (jeunes arbres, ronces, taillis) d'une circonférence inférieure à 10 cm et/ou d'une hauteur inférieure à 2 mètres. **La végétation conservée devra respecter un écartement de 2 mètres entre houppiers. Les arbres identifiés comme gîtes (avifaune et chiroptérofaune) seront conservés en priorité. Dans le cas contraire, il conviendra d'appliquer la MR 04 – protocole d'abattage ;**

- Dans un périmètre de 30 à 50 mètres : la suppression de toute végétation herbacée de plus de 30 cm ainsi que de tout ligneux (jeunes arbres, ronces, taillis) d'une circonférence inférieure à 10 cm et/ou d'une hauteur inférieure à 2 mètres. **Toutefois des îlots boisés d'une surface de 50 m² séparés de 5 mètres les uns des autres seront conservés ;**

- Au-delà de 50 mètres : les boisements seront laissés en libre évolution, favorisant ainsi le développement des nombreuses espèces.



Les débroussaillages seront réalisés dans le respect du calendrier écologique, de préférence à l'automne, au moins 1 fois tous les 2 ans les premières années puis tous les 3 ou 4 ans en fonction de l'évolution du couvert végétal et des conditions climatiques. **A ce titre, le maître d'ouvrage s'engage à inscrire ces dispositions dans le cahier des charges de lotissement destiné aux futurs résidents ainsi que l'interdiction d'abattre les arbres conservés sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité.**

Les arbres conservés feront l'objet d'un balisage strict et d'une mise en défens (voir MR 05) par les propriétaires des lots à bâtir avant le démarrage de leurs travaux. Le maître d'ouvrage s'engage à séquestrer une somme suffisante lors de la passation des actes notariés pour appliquer une pénalité de 1 000 € par arbres abattus en dehors des périmètres définis. Chaque arbre abattu arbitrairement devra être remplacé pour être conforme aux autorisations administratives et environnementales.

Au regard du nombre d'arbres conservés et du couvert végétal associé aux habitats en présence, il est possible d'estimer que cette mesure permet de réduire l'impact relatif à la destruction des boisements et de maintenir une trame écologique fonctionnelle en préservant **0,96 ha** :

- **50%** des boisements dans le périmètre de 3 à 30m soit **0,88 ha (1,76 ha x 50%)**
- **40%** des boisements dans le périmètre de 30 à 50 m soit **0,14 ha (0,34 ha x 40%)**
- **100%** des boisements au-delà de 50 m soit **0,02 ha**

Modalités de suivi : Vérification du respect des prescriptions (dispositifs présents et conformes) ;
Tableau de suivi de la surveillance des dispositifs (dates de passage, entretien et remplacement réalisés...)

PALETTE VEGETALE #2

Plantation d'arbres isolés au niveau des espaces verts à vocation de rétention et sur les surfaces non aedificandi des lots dépourvus de couverts arborés.

Fraxinus angustifolia, Frêne à feuilles étroites
Fraxinus ornus, Frêne à fleur
Laurus nobilis, Laurier sauce
Quercus pubescent, Chêne pubescent
Quercus ilex, Chêne vert
Populus alba, Peuplier blanc
Crataegus azarolus, Azérolier
Crataegus monogyna, Aubépine
Cydonia oblonga, Cognassier
Prunus dulcis, Amandier
Punica granatum, Grenadier
Pyrus amygdaliformis, Poirier à feuille d'amandier
Sorbus domestica, Sorbier domestique

PALETTE VEGETALE #3

Création de couvre-sols au niveau des espaces verts communs

Rosmarinus officinalis prostratus, Romarin rampant
Thymus vulgaris, thym
Juniperus procumbens Nana, Genévrier rampant
Satureja spicigera, Sarriette vivace rampante
Euphorbia myrsinites, Euphorbe de Corse
Festuca glauca, Fétuque bleue

Liste des espèces méditerranéennes proscrites dans le cadre de l'aménagement

(source Invmed.fr)

***Acacia dealbata* Link, 1822** Mimosa argenté
***Acer negundo* L., 1753** Érable negundo
***Agave americana* L., 1753** Agave d'Amérique
***Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle, 1916** Faux-vernis du Japon
***Akebia quinata* Decne., 1839** Akébie à cinq feuilles
***Ambrosia artemisiifolia* L., 1753** Ambroisie élevée
***Ambrosia psilostachya* DC., 1836** Ambroisie à épis lisses
***Amorpha fruticosa* L., 1753** Indigo du Bush
***Araujia sericifera* Brot., 1818** Araujia
***Artemisia verlotiorum* Lamotte, 1876** Armoise des Frères Verlot
***Azolla filiculoides* Lam., 1783** Azolla fausse-fougère

Baccharis halimifolia L., 1753 Sénéçon en arbre,
Buddleja davidii Franch., 1887 Buddleja du père David
Carpobrotus acinaciformis (L.) L.Bolus, 1927 Ficoïde à feuilles en sabre
Carpobrotus edulis (L.) N.E.Br., 1926 Ficoïde doux
Cenchrus setaceus (Forssk.) Morrone, 2010 Herbe fontaine
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900 Herbe de la Pampa
Egeria densa Planch., 1849 Élodée dense
Elaeagnus angustifolia L., 1753 Olivier de bohème
Elide asparagoides (L.) Kerguélen, 1993 Elide en forme d'asperge
Elodea canadensis Michx., 1803 Élodée du Canada
Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John, 1920 Élodée à feuilles étroites
Erigeron karvinskianus DC., 1836 Érigéron de Karvinsky
Fallopia baldschuanica (Regel) Holub, 1971 Renouée grimpante
Gleditsia triacanthos L., 1753 Févier d'Amérique
Hakea sericea Schrad. & J.C.Wendl., 1798 Hakea
Helianthus tuberosus L., 1753 Topinambour
Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier, 1895 Berce du Caucase
Humulus japonicus Siebold & Zucc., 1846 Houblon japonais
Impatiens glandulifera Royle, 1833 Balsamine de l'Himalaya,
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928 Lagarosiphon
Lemna minuta Kunth, 1816 Lentille d'eau minuscule
Lonicera japonica Thunb., 1784 Chèvrefeuille du Japon
Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987 Jussie
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1963 Jussie
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973 Myriophylle du Brésil
Nicotiana glauca Graham, 1828 Tabac glauque
Opuntia ficus-indica (L.) Mill., 1768 Figuier de Barbarie
Opuntia rosea DC. Oponce rose
Opuntia stricta (Haw.) Haw., 1812 Oponce
Paspalum dilatatum Poir., 1804 Paspale dilaté
Paspalum distichum L., 1759 Paspale à deux épis
Passiflora caerulea L., 1753 Fruit de la passion
Pennisetum villosum R.Br. ex Fresen., 1837 Pennisetum hérissé
Periploca graeca L., 1753 Bourreau-des-arbres
Phyla filiformis (Schrad.) Meikle, 1985 Lippia
Reynoutria japonica Houtt., 1777 Renouée du Japon
Reynoutria x bohemica Chrték & Chrtkova, 1983 Renouée de Bohême

Robinia pseudoacacia L., 1753 Robinier faux-acacia

accharum spontaneum L., 1771 Canne à sucre fourragère

Senecio inaequidens DC., 1838 Sénéçon sud-africain

Solanum elaeagnifolium Cav., 1795 Morelle à feuilles de chalef

Symphotrichum lanceolatum (Willd.) G.L.Nesom, 1995 Aster lancéolé

Symphotrichum x salignum (Willd.) G.L.Nesom, 1995 Aster à feuilles de Saule

Tamarix ramosissima Ledeb., 1829 Tamaris très ramifié

Yucca gloriosa L., 1753 Yucca

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE III.14 – SURFACES MAXIMALES

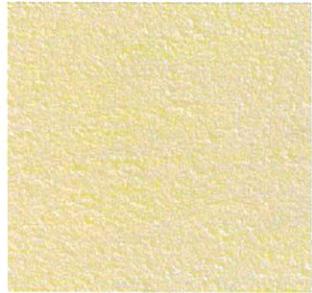
En application de l'article R 442-10 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher maximale susceptible d'être édifiée est répartie entre les différents lots par le permis d'aménager, suivant le tableau ci-après.

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

N° lot	Logements	Superficie de propriété	Surface de plancher maximale	Surface imperméabilisée et emprise maximales
1	1	700 m ²	200 m ²	170 m ²
2	1	750 m ²	210 m ²	170 m ²
3	1	800 m ²	220 m ²	180 m ²
4	1	743 m ²	210 m ²	170 m ²
5	1	800 m ²	220 m ²	180 m ²
6	1	750 m ²	210 m ²	170 m ²
7	1	723 m ²	200 m ²	170 m ²
8	1	600 m ²	180 m ²	160 m ²
9	1	700 m ²	200 m ²	170 m ²
10	1	550 m ²	170 m ²	150 m ²
11	1	600 m ²	180 m ²	160 m ²
12	1	500 m ²	160 m ²	150 m ²
13	1	500 m ²	160 m ²	150 m ²
14	1	600 m ²	180 m ²	160 m ²
15	1	750 m ²	210 m ²	170 m ²
16	1	600 m ²	180 m ²	160 m ²
17	1	858 m ²	230 m ²	180 m ²
18	1	400 m ²	140 m ²	140 m ²
19	1	400 m ²	140 m ²	140 m ²
20	1	500 m ²	160 m ²	150 m ²
21	1	650 m ²	190 m ²	160 m ²
22	1	650 m ²	190 m ²	160 m ²
23	1	650 m ²	190 m ²	160 m ²
24	1	587 m ²	180 m ²	150 m ²
25	1	700 m ²	200 m ²	170 m ²
26	1	700 m ²	200 m ²	170 m ²
27	1	696 m ²	200 m ²	160 m ²
28	1	650 m ²	190 m ²	160 m ²
29	1	650 m ²	190 m ²	160 m ²
30	1	650 m ²	190 m ²	160 m ²
31	1	500 m ²	160 m ²	150 m ²
32	1	696 m ²	200 m ²	160 m ²
33	1	700 m ²	200 m ²	170 m ²
34	1	700 m ²	200 m ²	170 m ²
35	1	587 m ²	180 m ²	150 m ²
36	1	600 m ²	180 m ²	160 m ²
37	1	600 m ²	180 m ²	160 m ²
38	1	1 017 m ²	250 m ²	200 m ²
39	1	900 m ²	240 m ²	190 m ²
40	1	900 m ²	240 m ²	190 m ²
41	1	930 m ²	240 m ²	190 m ²
42	1	1 115 m ²	250 m ²	200 m ²
43	1	700 m ²	200 m ²	170 m ²
44	1	880 m ²	230 m ²	180 m ²
45	1	825 m ²	220 m ²	180 m ²
46	1	770 m ²	210 m ²	170 m ²
47	1	810 m ²	220 m ²	180 m ²
48	1	900 m ²	240 m ²	190 m ²
49	1	900 m ²	240 m ²	190 m ²
50	1	914 m ²	240 m ²	190 m ²
Macro-lot A	8	1 488 m ²	880 m ²	1 040 m ²
Macro-lot B	8	1 658 m ²	880 m ²	1 040 m ²
Macro-lot C	6	800 m ²	660 m ²	450 m ²
53 lots	72 logts	39 297 m²	12 420 m²	10 930 m²



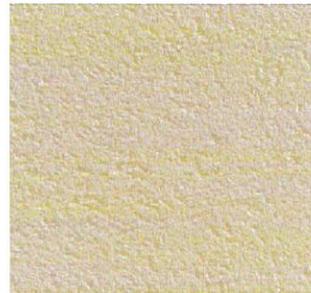
Palette des couleurs Mairie Orange:
Teintes des enduits PRB (ou similaire) 1



Antalya 002



Vallée de Sèvre 012



Ton sable 000



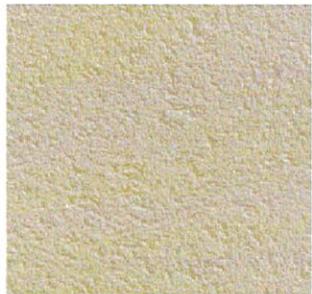
Trinidad 740



Plaine de Luçon 011



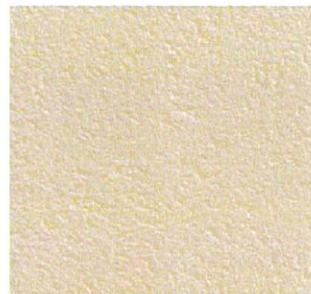
Malte 690



Ile de France 018



Gibraltar 757



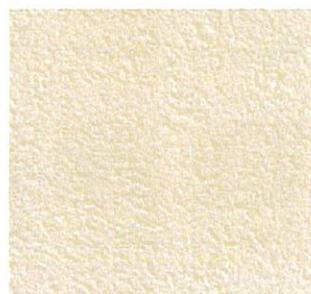
Cote d'Azur 016



Corinthe 389



Copacabana 611



Cheverny 014



Palette des couleurs Mairie Orange:
Teintes des enduits PRB (ou similaire) 2



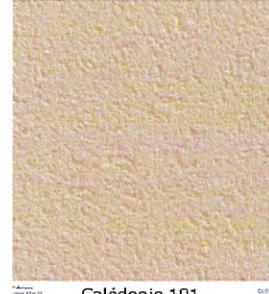
Chambord 027



Carthage 446



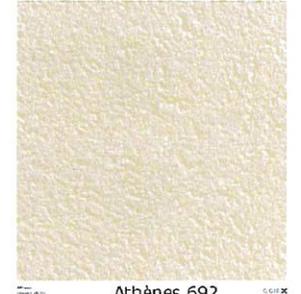
Camargue 037



Calédonie 191



Berry 901



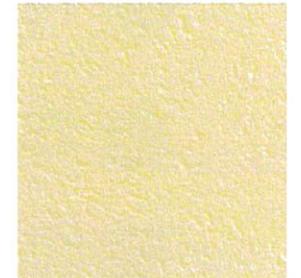
Athènes 692



Champagne 017



Colloure 028



Tenerife 328



Val de Loire 017



Vieux tuffeau 008



Palette des couleurs Mairie Orange:
Teintes des volets

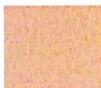
	BLEU ALOR SE 1960		BLEU AZOV SE 1497
	BLEU LAMPIONE SE 1481		GRIS MISSOURI SE 2084
	GRIS WINDSOR SE 2161		GRIS VEZELAY SE 2083
	BLEU KEBAN SE 1477		VERT KERUING SE 2036
	BLEU LINOSA SE 1471		VERT BOURRACHE SE 2035
	GRIS LOUP SE 1475		VERT ULLUCO SE 2025
	GRIS SIRIUS SE 2166		VERT FICUS SE 1538
	GRIS OUESSANT SE 2137		VERT LUZERNE SE 1544
	OMBRE ADAM SE 2037		ROUGE ESTEREL SE 1757
	VERT KERUING SE 2036		ROUGE BERGERAC SE 1745
	VERT CALGARY SE 2033		



Palette des couleurs Mairie Orange:
Weber Broutin (ou similaire)

	Doré clair	230		Beige	009
	Crème	041		Mordoré	232
	Cendre beige clair	203		Terre beige	212
	Brun clair	044		Pierre foncée	017
	Brun	012		Ocre rouge	049
	Beige ocre	010		Ocre rosé	086
	Beige ambre	104		Ocre orangé	007

Palette des couleurs Mairie Orange:
Parexlanko (ou similaire)

						
T90 Terre rosée	T50 Terre de sable	R20 Sable rose	T40 Sable orange	O10 Sable	J40 Sable jaune	T20 Sable clair
						
J39 Sable athènes	R40 Pétale rose	J30 Opale	O70 Ocre clair	O20 Nacre orange	J20 Jaune pâle	J50 Jaune paille
						
J10 Jaune orange	T10 Grège	T80 Beige	O40 Beige rose pâle	O30 Beige orange		