

Lotissement Campagne les Amandiers

Règlement d'Urbanisme

OBJET

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles de servitude d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, donation, vente ou location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter rigoureusement les conditions prévues au présent règlement.

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique exclusivement aux terrains, objet du lotissement. Il est rappelé que ce lotissement est situé sur la Commune de CAMARET.

Le terrain est cadastré :
Commune de Camaret :

Section AD – n° 98,227,100,101,102,107,108.
Section AE – n° 16p, 17p, 18p 19, 20p.
Superficie totale : 40.500 m².

Au Nord, la zone INA où se situent les lots 1 à 35 et 47 à 52
a une superficie de..... : 29.600 m².

Au Sud, la zone UDC où se situent les lots 36 à 46
a une superficie de..... : 10.900 m².

PORTÉE

Les règles qui sont ici définies complètent les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la dite Commune.

Chapitre I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1

TYPE D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS

Pour l'ensemble des lots

La construction de maisons individuelles à usage d'habitation – un seul logement par lot.

La construction de bureaux réservés à l'exercice d'une profession libérale, le bureau et la construction devront former une seule unité architecturale.

Les annexes nécessaires à la construction principale et formant une seule unité architecturale.

L'exécution de clôtures, sous réserve d'être conformes à la réglementation prévue au P.O.S.

L'exécution de piscines.

ARTICLE 2 - INTERDICTIONS

Sont interdits toutes utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article 1.

Chapitre II

ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Sauf dispositions contraires portées au plan B 2a, les accès aux lots se feront obligatoirement par l'intermédiaire des voies intérieures du lotissement.

Les accès sur les voies devront être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les entrées charretières seront aménagées avec une dimension suffisante minimum 5 x 4 pour permettre le stationnement d'un véhicule hors chaussées.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable – Toutes les constructions devront obligatoirement se raccorder au réseau d'eau potable du lotissement, à l'emplacement prévu à cet effet (Plan B3 b).

Eaux usées – Assainissement.

Toutes les constructions devront se raccorder au réseau d'assainissement à l'emplacement prévu à cet effet (Regard de façade) Plan B3 b.

Eaux pluviales – Les eaux pluviales en provenance des voies seront évacuées dans les collecteurs placés à cet effet.

Les eaux pluviales de surface ou de ruissellement des toitures, en provenance des parties privatives, doivent obligatoirement être absorbées sur chaque lot sans déversement volontaire sur le domaine collectif. Les remblais sont interdits.

Il est précisé que la surface imperméabilisée est limitée à 35 % de la surface du lot.

Chaque propriétaire fera son affaire pour l'installation d'un système permettant d'assurer une rétention temporaire des eaux de pluie :

- * tranchée filtrante avec drains,
- * puisard,
- * espace vert avec déclivité.

Électricité – Téléphone

Toutes les constructions devront se raccorder aux regards de branchement à l'emplacement prévu à cet effet (Plan B 3b).

ARTICLE 5 – FORME ET CARACTÉRISTIQUE DES LOTS

La forme des lots sera conforme à celle prévue au plan B 2a.

Les dimensions relevées graphiquement sur ce plan B 2a sont approximatives.

Seul le bornage donnera les dimensions précises et définitives. Le bornage pourra être fait lot par lot ou par groupe de lots.

La superficie minimale sera conforme à celle prévue au POS.

500 m² dans la zone INA – Lots 1 à 35 et 47 à 52.

800 m² dans la zone UDC – Lots 36 à 46.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les alignements et les marges de recul figurées au Plan B 2a qui sont conformes au règlement du P.O.S.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront être implantées dans les zones de constructibilité prévues au plan B 2a et conformément aux dispositions indiquées en légende de ce plan.

Il est précisé que les marges de recul indiquées au plan B 2a, doivent être reportées sur le plan de bornage et que c'est à partir de ce dernier document que la zone de constructibilité sera déterminée.

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Les piscines et bassins devront être implantés à une distance minimum de 2 m.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions devront être implantées dans les zones de constructibilité prévues au plan B 2a et conformément aux dispositions portées en légende (plan B 2a) et aux précisions rappelées à l'article 7.

Pour les constructions d'une hauteur supérieure à 8 mètres, la marge de recul sera supérieure à 4 mètres, elle sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.

Dans tous les cas, on doit se reporter au P.O.S.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments et de leurs annexes ne pourra pas excéder 35 % de la parcelle.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 m à l'égout des toitures, et 9 mètres au faîtage (référence T.N.).

Toutefois, en limite séparative, la hauteur à l'égout ne pourra excéder ~~4,50~~^{3,5} m.

La sous face du plancher habitable devra se situer à au moins 0,60 du T.N.

Implantations piscines et abri piscines annexés à l'habitation :

Les piscines et abri piscines annexés à l'habitation pourront être implantés en dehors des zones de constructibilité définies au plan B 2a, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Abri conforme au règlement du P.O.S.
- S.H.O.B. inférieure à 18 m² et façade ouverte sur le grand côté.
- Hauteur à l'égout du toit limitée à 2,50 et pente orientée perpendiculairement au grand côté et dirigée vers la propriété du demandeur.
- Mur enduit identique à celui de la construction principale, couverture tuiles rondes ou similaires (déclaration obligatoire, travaux exemptés de permis de construire).
- Construction en limite ou en recul de 4 mètres.
- La piscine recul minimum 2 mètres.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, la composition ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toitures

Elles doivent être d'une esthétique acceptable en raison de leur impact dans le paysage urbain, et notamment dans les cas de juxtaposition d'immeubles de hauteurs différentes.

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

Clôtures

Elles seront exécutées conformément au P.O.S.

Dans tous les cas, une demande de permis de construire ou une déclaration travaux exemptés de permis doit être déposée à la mairie.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules sera conforme à la réglementation prévue au P.O.S. Le stationnement se fera obligatoirement à l'intérieur des lots.

Article UD 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il sera aménagé au moins un stationnement non clos par logement, directement accessible depuis le domaine public ou depuis les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les besoins à prendre en compte sont :

Logement : 1 seul logement par lot.

- Pour les lots de moins de 150 m² de S.H.O.N. : 2 stationnements.
- Pour les lots de plus de 150 m² de S.H.O.N. : 3 stationnements.
y compris stationnement privatif non clos, garage ou aire aménagée.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les parties communes, les plantations seront réalisées conformément aux désignations faites au volet paysager.

A l'intérieur des lots, l'espace libre entre la clôture et le bâtiment sera aménagé en espaces verts. Les acquéreurs seront tenus de planter des arbres d'ornement de façon que la densité soit au minimum de 1 arbre de haute tige pour 100 m².

ARTICLE 14 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION AU SOL

Pour l'ensemble du lotissement la S.H.O.N. ressort à : $40.500 \times 0,3 = 12.150 \text{ m}^2$

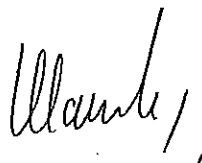
Pour la totalité des lots, la S.H.O.N. est limitée à 9.100 m².

La répartition par lot sera conforme au tableau annexé.

ARTICLE 15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet.

Fait à Orange le 05.12.2002



Nota : il est rappelé qu'en fonction de la législation en vigueur, ce règlement est valable 10 ans, passé 10 ans, c'est le règlement du P.O.S. qui sera applicable, sauf si les démarches nécessaires sont faites pour le maintien du présent règlement.