

COMMUNE DE SALAZAC

lieudit: "BOURDET"
Cadastré ZB N°4

Lotissement " Les Terres de Bourdet "

PA 10 REGLEMENT

ref dossier 18-110 / V01-OCTOBRE2018

aménageur:

T.D.S.P.
47, rue Saint Martin
84100 ORANGE
t 04 90 34 18 92
f 04 90 11 72 67



conception géomètre:

CARTA ET MORIN
GEOMETRE EXPERTS DPLG
21, allées F. Mistral B.P. 91042
30134 PONT SAINT ESPRIT
t 04 66 39 15 18
f 04 66 39 20 34



conception architecte:

ALEXIS PEYROUSE
ARCHITECTE HMONP
109, chemin du puget
30290 LAUDUN L'ARDOISE
t 06 76 92 36 05



alexis peyrouse architecte

0/7

page de couverture

SOMMAIRE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Objet du règlement
Règles générales
Permis de construire
Clôtures
Ablotissement -Subdivision

CHAPITRE II - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol admises
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

CHAPITRE III - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : Voirie et accès
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Zones constructibles - Servitudes "Non Aedificandi"
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques
- Article 8 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 9 : Emprise au sol, surface de plancher, espace vert, servitude ;
- Article 10 : Hauteur des constructions - clôtures
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions - clôtures
- Article 12 : Stationnement des véhicules
- Article 13 : Aménagement - Végétation - Plantations



CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement, de préciser les droits et obligations du lotisseur, des acquéreurs de lots, et de toute personne physique ou morale détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit, un droit de propriété sur tout ou partie des biens composant le lotissement « Terre de bourdet ».

La signature des actes d'acquisition des lots du lotissement entraîne obligatoirement l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire doit être remis à chacun des acquéreurs de lot. Ce règlement doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrain bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives, sous peine de nullité.

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation administrative du projet.

Les règles d'urbanisme contenues dans ce règlement cessent de s'appliquer au terme d'un délai de dix ans à compter la délivrance de l'autorisation d'aménager .

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit dans le Code de l'Urbanisme, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire ne peut être accordé que pour des constructions répondant aux prescriptions de l'arrêté autorisant le lotissement, aux prescriptions du « P.L.U. » de la Commune et aux dispositions inscrites au dossier de lotissement tel qu'il a été approuvé, afin de sauvegarder l'harmonie et de préserver l'esthétique d'ensemble des différentes constructions.

Les demandes de permis de construire devront obligatoirement comporter la description des clôtures.

ABLOTISSEMENT - SUBDIVISION

L'acquéreur de plusieurs lots jointifs peut construire à cheval sur la ou les limites séparatives intérieures à la parcelle qu'il a créée.



CHAPITRE II

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

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.01 - Sont admises les Installations Classées pour la protection de l'Environnement ICPE ainsi que l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrage pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques).

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

1.02 - S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

1.03 - Les dispositions des articles des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol
- la configuration des parcelles,
- ou le caractère des constructions avoisinantes.

1.04 - Est soumise à autorisation ou à déclaration la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Les mesures techniques nécessaires à la tenue des constructions et des sols sont obligatoires dans les secteurs affectés par d'anciens travaux de mine et de carrière.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.01 - Il est interdit sur toute l'étendue du lotissement les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage, et, plus généralement, les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...)

2.02 - Sont interdites également les équipements, installations et constructions destinées au stockage, traitement et enfouissement de déchets;

2.03 - Le stationnement des caravanes;

2.04 - Les installations légères de loisirs;

2.05 - L'ouverture de carrières;

2.06 - Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés et d'une profondeur de plus de deux mètres;

2.07 - Les bâtiments et installations destinés à l'élevage autre que domestique;



CHAPITRE III -CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : VOIRIE ET ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire justifie d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire les besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie, sur chaque terrain. Ce dégagement doit être dimensionné de façon à empêcher l'empiètement du véhicule sur la voie publique.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Lorsque les voies d'accès sont inexistantes et doivent être créées, leur largeur d'emprise est de 6 mètres, au minimum. Les caractéristiques de la voirie doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.01 - Eau potable :

Les installations sanitaires des logements ainsi que les branchements des constructions doivent obligatoirement être raccordés au réseau d'adduction d'eau potable.

4.02 - Évacuation des eaux usées:

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.03 - Évacuation des eaux pluviales :

Le rejet des eaux pluviales provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées sera traité et stocké sur chaque lot par l'intermédiaire de cuves enterrées, de casiers ou de noue dont le volume de stockage sera de 50L/m² de surfaces imperméabilisées sans être inférieur à 14m³. Ces dispositifs seront réalisés par les acquéreurs des lots et à leurs frais. Leur rejet dans le réseau d'eaux usées ou sur la voie publique sont interdits.

4.04 - Électricité, téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique. Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Non réglementées



ARTICLE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est en retrait d'au moins cinq mètres.

Sauf sur la voie publique, les saillies d'auvent ou de balcon sont autorisées jusqu'à un mètre du nu le plus avancé de la façade.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles précédemment édictées, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

Les constructions annexes (garage, abris de jardin) ne peuvent pas être implantées dans l'espace situé entre la voie publique et le bâtiment principal.

Les constructions doivent également être implantées conformément aux prospects indiqués au Plan de Composition (PA4)

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - De manières générales les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à quatre mètres. Les constructions doivent également être implantées conformément aux prospects indiqués au Plan de Composition (PA4)

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les bâtiments annexes doivent être accolés au bâtiment principal.

Les constructions non-contiguës doivent être séparées d'une distance minimale de cinq mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

9.01 - L'emprise au sol est limitée à 25% de la superficie du terrain soit 929 m² au total,

9.02 - L'emprise applicable à chaque parcelles est la suivante :

N° du Lot	Superficie des Lots	Surface de Plancher	Emprise au Sol
1	640,00m ²	160,00m ²	215,00m ²
2	1010,00m ²	210,00m ²	250,00m ²
3	1002,00m ²	210,00m ²	250,00m ²
4	600,00m ²	160,00m ²	214,00m ²
TOTAL	3252,00m²	740,00m²	929,00m²
A1	185,00m²	Voirie, Accès Commun	
A2	279,00m²	Espaces verts	
TOTAL	3716,00m²		



ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf pour les constructions situées en limite latérale de propriété, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade vers la rue, est fixée à sept mètres.

Pour les constructions situées en limite latérale de propriété, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade vers la limite latérale, est fixée à trois mètres.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'architecture contemporaine, l'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les façades principales doivent être orientées vers le sud, entre le sud-est et le sud-ouest.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être au moins camouflés.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Dans le cas où ils sont disposés en superstructure sur le toit, leur épaisseur ne doit pas dépasser vingt centimètres.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- Commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de vente ;
- Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- Bureaux : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher hors œuvre ;
- Activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- Habitations de fonction : une place extérieure et une place intérieure.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de trois cents mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.



ARTICLE 13 : AMENAGEMENT - VEGETATION - PLANTATIONS

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les murs de clôture ne devront pas dépasser un mètre de hauteur. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les clôtures, hormis les murs, ne doivent pas dépasser deux mètres de hauteur. Elles sont obligatoirement doublées par une haie végétale, implantée du côté de la voie publique.

La haie végétale peut être discontinuée s'il n'y a pas de clôture.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Dans tous les cas, les soubassements sont interdits et le niveau du sol modelé devra être en continuité avec le sol modelé des espaces publics.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins deux arbres de haut jet par cent mètres carrés.

ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

N° du Lot	Superficie des Lots	Surface de Plancher	Emprise au Sol
1	640,00m ²	160,00m ²	215,00m ²
2	1010,00m ²	210,00m ²	250,00m ²
3	1002,00m ²	210,00m ²	250,00m ²
4	600,00m ²	160,00m ²	214,00m ²
TOTAL	3252,00m²	740,00m²	929,00m²
A1	185,00m ²	Voirie, Accès Commun	
A2	279,00m ²	Espaces verts	
TOTAL	3716,00m²		

