



Commune d'Aups (83)

Lieu-dit : « RATTON »

Parcelles F N° 124



Dossier de Permis d'Aménager

RÈGLEMENT

Article 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, à déclaration ou à enregistrement.
2. Les installations et dépôts de toute nature.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les constructions à usage industriel, à l'exploitation agricole et forestière.
8. Les constructions à usage artisanal et commercial autres que celles visées à l'article suivant.
9. Les dépôts en plein air.
10. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.
11. Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés etc., qu'ils soient ou non liés à une activité.
12. Les parcs d'attraction permanents, les stands et parcours de tir par armes à feu, les pistes d'engins motorisés de toute nature.

Article 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES :

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés à une utilisation de chauffage.
2. Les constructions à usage artisanal et commercial à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat et de ne pas excéder 300 m² de surface de plancher.

Article 3 : ACCES ET VOIRIE :

Les lots sont accessibles depuis le chemin du stade. Les portails seront implantés avec un recul de 5m depuis cette voie publique.

Article 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :**Eau potable :**

Les constructions nouvelles seront raccordées au réseau public de distribution d'eau potable depuis les branchements réalisés par le lotisseur.

Assainissement :Eaux usées :

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordée au regard des eaux usées installé par le lotisseur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres...), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, fossés, réseau prévu à cet effet tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des aménagements et des dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (bassin de régulation avec épandage) sans porter préjudice aux fonds voisins.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être installés en souterrain sur le domaine public et privé chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Article 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Les caractéristiques des terrains sont précisées dans le plan de composition PA 4.

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Toutes constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres du chemin du stade et d'au moins 15 m de l'axe du RD 557.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les piscines non couvertes et leurs annexes (local technique), les terrasses non couvertes et les abris de jardins sans être inférieure à 2 mètres.

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

La distance mesurée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.

Toutefois, les annexes et les terrasses non couvertes peuvent être admises en limite de propriétés sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 20 m² et la hauteur à 3 m 50.

Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans jamais être inférieure à 4m.

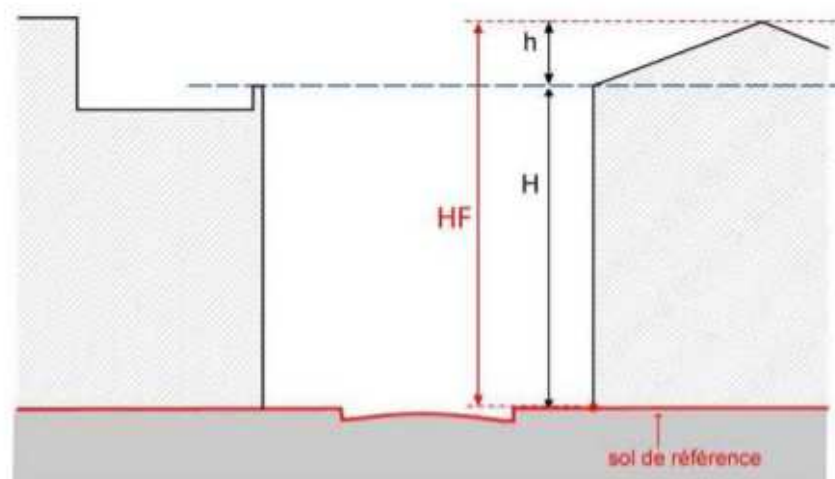
Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, terrasses non couvertes et aux annexes.

Article 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

L'emprise au sol des constructions est de 30% du terrain d'assiette de l'opération, soit 360m² de surface constructible pour des lots de 1200m² de surface.

Article 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué ci-après :



La hauteur H est fixée à un maximum de 7 mètres ou celle du plus haut des bâtiments mitoyens les plus élevés en cas de continuité d'immeubles existants.

La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Article 11 : ASPECT EXTERIEUR :

Dispositions particulières :

Les façades :

Elles seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec celles des constructions anciennes. Les enduits seront de type gratté, taloché ou frotassé. Le simple jeté, la tyrolienne, les enduits dits « rustiques » ou de façon écrasée sont interdits.

Le blanc est interdit sur de grandes surfaces.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement.

Les gardes corps seront constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque.

Murs pignons et retours de façade :

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

Les ouvertures :

Les baies devront être obturées de préférence par des volets à persiennes ou pleins sans barre ni écharpes.

Les volets roulants doivent être :

- soit être intégrés au linteau intérieur,
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les menuiseries doivent présenter l'aspect du bois peint (non teinté, non lasuré et non vernis).

Les toitures :

Les toitures sont simples, évitant tout décrochement inutile, généralement à deux pentes opposées, recouvertes de tuiles en terre cuite dite « canal », romaines et leurs pentes sont comprises entre 27 et 35%.

Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant. Leur surface ne doit pas dépasser la moitié de la surface totale de la couverture de la construction. Elles devront être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées.

Superstructures et édicules techniques :

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur h définie à l'article précédent et être intégrées dans le volume des toitures à pente.

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, réalisées dans les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes

Éléments techniques :

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale ;
- les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits. Pour les climatiseurs, en cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Clôtures et portails :

Les clôtures devront être implantées en deçà à la limite de l'alignement existant du chemin du stade. Les portails seront implantés avec un recul de 5 mètres par rapport au chemin du stade.

Clôtures sur voies publiques :

Les clôtures doivent être constituées soit par un soubassement ne pouvant excéder 0,80 m surmonté d'une grille simple à barreaux verticaux ou bien d'un grillage, soit par des murs pleins crépis ou en maçonnerie de pierres appareillées, doublées ou non par une haie végétale constituée d'essences locales, implantée coté parcelle privée. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre et celle des portails à 2,50 mètres.

Clôtures entre limites séparatives :

Les clôtures implantées en limites séparatives pourront être réalisées en treillis métalliques, grillages doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété. Leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre.

Energies et matériaux renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...). Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (isolation thermique des parois opaques, brise soleil...) devra être privilégiée.

Article 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES :Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules y compris les deux roues correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques,

Modalité d'application : Une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Dans le cas de différence de résultat des critères de calcul, c'est la condition la plus restrictive qui s'applique.

Stationnement deux roues :

Constructions à usage d'habitat : une place pour 100 m² de surface de plancher.

Construction à usage de commerces, bureaux : une place pour 100 m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : une place pour 150 m² de surface de plancher.

Article 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et plantées. Les espaces de pleine terre doivent couvrir au moins 25% de la superficie du terrain constructible. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.

Article 14 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL :

L'occupation du sol est répartie par le lotisseur comme suit :

LOT	SURFACE	Emprise au sol	Surface plancher
1	1200 m ²	360 m ²	350m ²
2	1200 m ²	360 m ²	350m ²

Les certificats indiquant la surface de plancher constructible sur chaque lot mentionnés à l'article R 442-11 du code de l'urbanisme seront fournis par le lotisseur aux acquéreurs des lots. Ces certificats seront joints aux demandes de permis de construire.