Commune d'Aramon (30)

PA 10

Vu pour être annexé à la délibération en date de ce jour. ARAMON, le 27 NOV. 2012

Lotissement "Le Clos des Oliviers"

Règlement

SOMMAIRE

PREAMBULE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I.1 – ASSIETTE FONCIERE
ARTICLE I.2 – MORCELLEMENT
ARTICLE I.3 – OBJET DU REGLEMENT
ARTICLE I.4 – OPPOSABILITE DU REGLEMENT
ARTICLE I.5 – DIVISION PARCELLAIRE
ARTICLE I.6 – MODIFICATION PARCELLAIRE
ARTICLE I.7 – PERMIS DE CONSTRUIRE

CHAPITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

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
ARTICLE II.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
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 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
ARTICLE II.15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

PREAMBULE

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une déclaration doit être obtenue(e) préalablement à toutes constructions, clôtures, piscines à l'intérieur de l'opération.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I.1 - ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique au lotissement situé sur la commune d'ARAMON et dénommé :
« LE CLOS DES OLIVIERS »

L'opération se compose des terrains cadastrés comme suit :

- Section AP
- Numéro 55, 69 et 116
- Superficie (mesurée) 7640 m²

L'assiette de l'opération comprend :

- Les espaces communs– trottoirs, stationnements, espaces verts.
- Les terrains privatifs à bâtir.
- Une bande de terrain destinée à être cédée à la commune, pour élargissement et extension de l'impasse des Rompudes, d'une superficie de 490 m²

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 et à céder à la collectivité.

ARTICLE I.2 - MORCELLEMENT

- Le lotissement est composé de 7 lots réservés à usage d'habitation.
- La superficie réelle, ainsi que les dimensions de chaque lot, ne seront connues de façon définitive qu'après piquetage du lot sur le terrain et délivrance du plan de vente par le géomètre.
- La superficie de chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition annexé au présent règlement. La superficie de l'opération est répartie de la manière suivante :

Catégorie	Désignation	Superficie m²	ratio %
EMPRISE		**7 640 m²**	
Cession	Elargissement impasse des Rompudes	490 m²	6.9%
OPERATION	Après déduction des cessions	**7 150 m²**	**100.0%**
Espaces revêtus	Voirie de circulation	681 m²	9.5%
	Stationnements communs	46 m²	0.6%
	sous-total	***727 m²***	***10.2%***
Espaces naturels	Espaces verts	49 m²	0.7%
	Bassin de rétention	371 m²	5.2%
	sous-total	***420 m²***	**5.9%**
TERRAINS A BATIR		**6 003 m²**	**84.0%**

La réalisation du lotissement est envisagée en 1 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 d'Occupation des Sols en vigueur sur la Commune d'Aramon, sans y déroger ou en réduire la portée. L'assiette de l'opération est comprise dans la zone UC, zone d'habitation discontinue dense, d'habitat et de services. En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du POS 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 - DIVISION PARCELLAIRE

- La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement est définie au plan de composition joint au dossier d'arrêté de lotir,
- Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition ci-annexé qui indique le numéro d'ordre, la surface de chaque lot ainsi que la surface de plancher hors œuvre susceptible d'y être édifiée.

ARTICLE I.6 - MODIFICATION PARCELLAIRE

I.6.1 Modification de superficies :

- Les superficies indiquées au plan parcellaire et au tableau visé à l'annexe 1 ci-dessus, sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux. Les surfaces exactes seront calculées après implantation des lots.

I.6.2 Subdivision d'un lot :

- La subdivision de lot est possible dans la mesure où la réglementation en vigueur le permet.

I.6.3 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.6.4 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 lotir.
- La surface de plancher sera alors la somme de la surface 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.7 - 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 peut être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement et aux dispositions du Plan d'Occupation des Sols.
- Les règles d'urbanisme applicables seront celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.
- 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 PARTICULIERES

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II.1 - OCCUPATIONS AUTORISEES

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

ARTICLE II.2 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations, qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou aspect, seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité, ou la bonne tenue de l'opération, ou qui seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage, c'est à dire notamment :

- L'édification ou l'exploitation, de tous établissements à usage autre que l'habitation, susceptible de créer une gêne pour le voisinage ou de nuire à l'aspect général de l'opération, ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'édification de constructions provisoires ou de caractères précaires : poulaillers, clapiers, étables, porcheries, chenils, etc…
- Le stationnement de tentes de camping et de caravanes,
- L'implantation de maisons mobiles (constructions sans fondations),
- La création de dépôts d'ordures ménagères ou autres décharges,
- Les établissements classés,
- Les affiches et panneaux publicitaires, à l'exception de ceux concernant des activités autorisées dans l'opération,
- Les affouillements et exhaussements, qui pourraient notamment faire obstacle au libre écoulement des eaux, à l'exception de ceux qui sont nécessaires à la construction et au modelé de rétention des eaux pluviales.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets.
- Les parcs d'attractions permanents.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les terrains de camping et de caravaning

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II.3 – ACCES ET VOIRIE

Tous les accès aux lots, véhicules et piétons, s'effectuent uniquement depuis les emplacements de stationnement privatif non clos, tels qu'ils figurent au plan de composition de l'opération.
Dans le cas où ces stationnements privatifs sont contigus, 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, téléphone ...) mis en place par l'aménageur, 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'agglo 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.

RESEAU ELECTRIQUE

Le réseau électrique commun qui sera réalisé par l'aménageur sous le contrôle d'ERDF, 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'ERDF 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 et aux prescriptions du cahier des charges de l'installation électrique édité par PROMOTELEC. L'emplacement des disjoncteurs devra être conforme à la norme N.F.C. 14.100 et sera défini en accord avec les services d'ERDF, 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 de façon gravitaire (sauf exception signalée aux plans) et dans de bonnes conditions à ce branchement.

EAUX PLUVIALES

Le réseau pluvial commun qui dessert le lotissement est destiné à recevoir les eaux de ruissellement qui proviennent des espaces communs ; en outre il est apte à recevoir les eaux de ruissellement provenant d'une emprise imperméabilisée de 185 m² au maximum par lot.

En cas de dépassement de ce plafond d'emprise imperméabilisée, un dispositif individuel de gestion devra être réalisé sur le lot, dimensionné suivant la règle de 100 l d'eau à stocker par m² imperméabilisé.

De façon générale, la récupération des eaux de pluie sur chaque lot est conseillée, de façon à éviter les concentrations en aval, utiliser les capacités de stockage et d'infiltration du terrain « in situ » et pouvoir employer ces eaux à l'arrosage.

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

ARTICLE II.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains sont celles du tableau de répartition des lots visé à l'article I.5 « Division parcellaire » ; elles obéissent également aux dispositions de l'article I.6 « Modification parcellaire ».

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

Les constructions devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles prévues au plan de composition ci-annexé.

ARTICLE II.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles prévues au plan de composition ci-annexé.

Les zones hachurées indiquent les endroits où la construction en limite séparative est autorisée : dans ces cas, à l'exception du lot n° 7, ces espaces sont réservés aux constructions annexes d'un seul niveau.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE II.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE II.9 - EMPRISE AU SOL

La surface imperméabilisée ne pourra excéder 40 % de la superficie du lot ou de la parcelle. Le tableau de l'article III.14 présente les superficies des emprises existantes et autorisées sur chaque lot.
Les propriétaires devront assurer la gestion des eaux météoriques sur leur parcelle (rétention et ou infiltration). Les rejets provenant de leur fonds ne pourront excéder 13 litres/seconde/hectare.
Se référer à l'article II.4 – EAUX PLUVIALES – pour les modalités précises de la gestion des eaux pluviales sur les parcelles.

ARTICLE II.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des lots n° 1 et 3, la hauteur maximale des constructions mesurées à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra dépasser 7 m (deux niveaux). Concernant les lots n° 1 et 3, cette hauteur ne pourra dépasser 4 m (un seul niveau).
En cas d'extension d'une construction, la hauteur de la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.
Pour ce qui concerne les constructions situées dans les zones hachurées autorisant l'implantation en limite séparative, à l'exception du lot n° 7, la hauteur maximale mesurées à l'égout du toit par rapport au terrain naturel ne pourra dépasser 3.5 m (un seul niveau).
Les vide-sanitaire ne devront pas dépasser 1 m de hauteur.

ARTICLE II.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions, l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

Le volume :
La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages, doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Ces faîtages seront cependant, de préférence, parallèles aux courbes de niveaux.
Les percements :
De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent, dans une façade, dominer les vides.

Les matériaux :
Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.
Les couleurs vives, y compris les blancs, sont interdites. Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi, par exemple, en règle générale, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes.
Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.
Les clôtures :
Les clôtures ne pourront dépasser 2,50 m de hauteur totale. En limite de la voie commune, elles devront comprendre en partie basse, un mur de 0,60 m minimum de hauteur et ne pas dépasser 2.00 m de hauteur totale. Les clôtures grillagées seront doublées de haies vives. Sur le lot 7, la clôture existante en pierres sèches et ferronnerie peut être conservée en l'état.
Les annexes :
Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE II.12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules, il est exigé deux places de stationnement par logement sur l'assiette de chaque lot.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule y compris les accès et aires de manœuvre.
Les parkings privatifs non clos d'accès à chaque lot, hors portail et clôture, indiqués au plans, permettant le rangement de deux véhicules de tourisme, devront être obligatoirement achevés et maintenus par les acquéreurs de lots.
Des emplacements de stationnement communs extérieurs aux lots destinés aux visiteurs sont aménagés le long des voies.

ARTICLE II.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations réalisées par l'aménageur du lotissement devront être maintenues ou remplacées.
La végétation existante sur les surfaces libres de construction (existante ou future) devra être maintenue et entretenue, éventuellement complétée afin de ne pas laisser nues ces zones libres.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE III.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le tableau de répartition détermine pour chaque lot la superficie de plancher maximum susceptible d'être édifiée sur chaque lot :

Définition de la Superficie de plancher globale sur l'opération

Superficie de l'opération	COS de la zone
7 640 m²	0.20
	Superficie de plancher totale
	1 528 m²

Répartition des valeurs maximum entre chacun des lots / Emprises au sol

N° lot	Superficie du lot	Superficie de plancher	S. plancher existante et conservée	Emprise au sol imperméabilisée autorisée maximum 40 %	Emprise au sol imp. existante	Emprise au sol imp. conservée
1	800 m²	200 m²		320 m²		
2	800 m²	200 m²		320 m²		
3	800 m²	200 m²		320 m²		
4	1 033 m²	278 m²	164 m²	413 m²	554 m²	404 m²
5	837 m²	200 m²		335 m²		
6	908 m²	200 m²		363 m²	57 m²	57 m²
7	825 m²	250 m²	26 m²	330 m²	401 m²	226 m²
TOTAUX	**6 003 m²**	**1 528 m²**				

Nota :
Lot 4 (maison d'habitation) : la réduction d'emprise existante imperméabilisée consiste en la suppression du chemin goudronné au sud de la construction.
Lot 7 (piscine) : la réduction d'emprise existante imperméabilisée consiste en la réduction du dallage autour de la piscine : la valeur conservée qui est indiquée est une hypothèse qui pourra varier en fonction du projet de permis de construire, dans la limite de l'emprise totale maximum autorisée de 40 %.

ARTICLE III.15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.