

CREATION D'UN LOTISSEMENT « Lotissement La Chapelle»

DEPARTEMENT DES ALPES DE HAUTE-PROVENCE

**DOSSIER PERMIS D'AMENAGER
CONSTRUCTION D'UN LOTISSEMENT
04190 Les Mées / DABISSE**

PA 10
Projet de règlement

Maître d'ouvrage : SCI LA CROIX
1, rue Léon Agnel

04700 ORAISON

Architecte : Guillaume DOMINICI



**16, chemin de la palun
04310 PEYRUIS
Tel : 06 20 56 23 97**

CREATION D'UN LOTISSEMENT « Lotissement La Chapelle »

Projet de Règlement du lotissement



En sus des droits des tiers et des règles d'urbanisme applicables sur la Commune de LES MEES, à savoir le Plan Local d'Urbanisme et son règlement pour la zone 2U.

Le présent règlement a pour objet de préciser les règles et servitudes d'intérêt général applicables et imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement.

D'une manière générale toutes les règles du règlement du PLU sont applicables sauf pour les articles suivants dans lesquels sont précisés des règles complémentaires à celles de la zone 2U.

Les règles édictées dans ce règlement sont conformes aux règles du PLU et sont compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur 2U où se situe les terrains à aménager.

CREATION D'UN LOTISSEMENT « Lotissement La Chapelle »

Sommaire

PRÉSENTATION DU LOTISSEMENT- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE : Zone à urbaniser

La commune de « les Mées » est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 8 mars 2004 et annexé au présent PLU en tant que servitudes d'utilité publiques. Il impose des règles de constructions particulières adaptées aux différents risques selon les secteurs.

La zone 2U est une zone d'extension discontinue de densité moyenne à base de constructions individuelles, isolées ou en bandes et partiellement intégrée dans l'agglomération dont la délimitation grisée est représentée sur la planche 5 des documents graphiques du PLU.

LA ZONE 2U

Article 2 U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les règles applicables sont celles définies par le règlement du PLU en vigueur, en sus ci-dessous :
Sont autorisées toutes constructions à usage d'habitation.

Sauf les lots :

Le lot n°1 est destiné à des espaces de circulation du lotissement et aux espaces communs (espaces verts, espaces de stationnement, etc).

Le lot n°34 est destiné à des espaces de traitement des eaux pluviales du lotissement et aux espaces communs (espaces verts, jeux de boules, espace de détente, etc).

Les autres lots sont destinés à la réalisation d'habitations individuelles et leurs annexes (abris, serre, treilles, piscines ...).

Article 2U 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Conforme au PLU en vigueur.

Article 2U 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les règles applicables sont celles définies par le règlement du PLU en vigueur, en sus ci-dessous :

Chaque acquéreur de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots, telles qu'elles sont définies au plan de composition d'ensemble.

Article 2U 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les règles applicables sont celles définies par le règlement du PLU en vigueur, en sus ci-dessous :

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées en souterrain aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux.

CREATION D'UN LOTISSEMENT « Lotissement La Chapelle »

Alimentation en eau potable :

Les acquéreurs seront tenus de raccorder leurs constructions au regard de branchement posé pour chaque lot par le lotisseur.

Eaux usées :

Les acquéreurs seront tenus de raccorder leurs constructions au regard de branchement posé pour chaque lot par le lotisseur.

Le constructeur devra au moment de l'établissement de son projet s'assurer que la construction est «gravitairement» raccordable au branchement EU mis en place.

Eaux pluviales :

Les acquéreurs seront tenus de traiter, de manière individuelle, la totalité des eaux pluviales recueillies sur leurs parcelles (rétention, stockage ou infiltration partielle), le calcul de la rétention sera réalisé en fonction de la surface imperméable du lot après réalisation du projet de construction. Le volume de stockage doit être optimal.

L'eau stockée pourra être utilisée pour l'arrosage des jardins et pourra alimenter lave linges et wc dans la limite de la réglementation en vigueur.

Alimentation électrique :

Les acquéreurs seront tenus de raccorder en souterrain leurs constructions au coffret de comptage posé sur chaque lot par le lotisseur.

Réseau de télécommunication :

Les acquéreurs seront tenus de raccorder en souterrain leurs constructions au regard de branchement posé pour chaque lot par le lotisseur.

Irrigation :

Les acquéreurs des lots proches des folioles ou des bornes feront des demandes de raccordement individuellement.

Article 2U 5: CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La forme et la surface des lots sont celles qui figurent au plan masse, sous réserve du bornage définitif des lots. La réunion de lots contigus est interdite.

Article 2U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les règles applicables sont celles définies par le règlement du PLU en vigueur.

Article 2U 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles applicables sont celles définies par le règlement du PLU en vigueur.

De plus, le volume bâti principal sera implanté obligatoirement à l'intérieur de l'emprise constructible minimum indiquée dans le plan de composition d'ensemble.

Article 2U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les règles applicables sont celles définies par le règlement du PLU en vigueur.

CREATION D'UN LOTISSEMENT « Lotissement La Chapelle »

Article 2U 9 : EMPRISE AU SOL

Les règles applicables sont celles définies par le règlement du PLU en vigueur, en sus ci-dessous :

Le volume bâti principal sera implanté sur l'emprise constructible indiquée dans le plan de composition d'ensemble.

***Important:** La superficie des lots mentionnée soit des les documents graphiques, soit dans les descriptions du lotissement n'est pas contractuelle.*

Elle sera exprimée d'une façon définitive et contractuelle sur le plan et le certificat de bornage individuel de chaque lot.

Article 2U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles applicables sont celles définies par le règlement du PLU en vigueur.

Article 2U 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les règles applicables sont celles définies par le règlement du PLU en vigueur.

Article 2U 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les règles applicables sont celles définies par le règlement du PLU en vigueur, en sus ci-dessous :

2 emplacements privatif en extérieur de l'espace clos de la propriété seront conservés dans le respect du plan d'ensemble.

Le stationnement sur les voies communales d'accès au lotissement n'est pas autoisé.

Article 2U 13: ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les règles applicables sont celles définies par le règlement du PLU en vigueur, en sus ci-dessous :

Augmentation de la biodiversité sur une parcelle uniquement cultivé de céréales.

Pour les plantations nouvelles, les essences locales adaptées aux conditions climatiques et de nature frugale seront privilégiées ainsi que l'association d'espèces variées.

Prévoir une gestion qualitative et économique de la ressource en eau avec une forte limitation de la pollution des sols.

Récupération des eaux de pluie est fortement conseillée pour l'arrosage des jardins, le plan des réseaux préfigurent les installations individuelles à mettre en œuvre.

Les clôtures privées devront prévoir un traitement paysager avec une démarche de plantations d'essences végétales diverses.

***Important:** La superficie des lots mentionnée soit des les documents graphiques, soit dans les descriptions du lotissement n'est pas contractuelle.*

Elle sera exprimée d'une façon définitive et contractuelle sur le plan et le certificat de bornage individuel de chaque lot.

Article 2U 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les règles applicables sont celles définies par le règlement du PLU en vigueur.