

Lotissement « Les Isclasses »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Le lotissement « Les Isclasses » est situé sur la commune de RISOUL (05600), au lieudit les Isclasses. Le terrain a pour assiette les parcelles cadastrées sous les numéros 1332, 1342, 1343 et 1340 de la section A, d'une contenance totale de 3468 m². Il est situé en zone Ub ainsi que dans le site de Natura 2000 et sera divisé en SEPT (7) lots.

Le Terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques pour 800m² à l'Ouest de la parcelle.
- Plan de prévention des risques naturels de Risoul approuvé en date du 25/11/2010 zone B5 : risque de crue torrentielle, aléa moyen.

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

Il est opposable sous réserve du droit des tiers, des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Risoul, et sous réserve de leurs modifications éventuelles et des dispositions de l'article R311.1 du code de l'urbanisme.

Destination du Lotissement :

Le présent lotissement est destiné à la construction de bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes.

Règles d'urbanismes applicables :

En sus du droit des tiers, des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Risoul, sous réserve de leurs modifications éventuelles et des dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

Portée du Règlement :

Ce règlement s'impose sur l'ensemble des parcelles issues du lotissement et est opposable aux tiers. Il s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

GENERALITES

Les règles d'urbanisme applicables sur le sol du territoire de la commune de Risoul sont reprises et complétées par les dispositions des articles 1 à 14 du présent règlement.

En cas de modification, seuls ces compléments seront soumis à la procédure applicable au lotissement.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 – Type d'occupation des sols autorisé

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation individuelle (une construction principale par lot) et leurs annexes.
- Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou fonctionnement de la zone.
- Les clôtures.

Article 2 – Type d'occupation des sols interdit

Type d'occupation des sols interdits :

Les occupations du sol non mentionnées à l'article 1 ci-dessus sont interdites.

Article 3 – Accès et voirie

Le lotissement sera accessible à partir de la route communale ; la sortie du lotissement s'effectuera obligatoirement par une voie carrossable, à sens unique, qui débouchera sur la route départementale RD 86 et ce conformément au plan de composition du permis d'aménager du lotissement.

L'accès à chaque lot est matérialisé à titre indicatif sur les plans de demande du permis d'aménager et sera à préciser lors du dépôt de chacun des permis de construire postérieurs à l'autorisation d'aménager.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau Potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme sera raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux Usées :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau public de collecte. L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les cours d'eau, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

Eaux Pluviales :

Les eaux pluviales de la voirie et des différents lots seront collectées dans un réseau séparatif créé qui se rejettera dans le réseau existant sur la voirie communale située à l'ouest du lotissement.

Sur chaque parcelle, les aménagements extérieurs devront être conçus de façon à limiter l'écoulement de surface et à favoriser au maximum l'infiltration dans le terrain naturel.

Ordures Ménagères :

Le ramassage des ordures ménagères s'effectuera uniquement à partir des différents points de collectes existants situés à proximité du lotissement.

Article 5 – Surface et forme des terrains

La forme et la surface des lots sont définies à titre indicatif sur le plan de composition du lotissement « Les Isclasses ».

La surface exacte de chaque lot sera définie après bornage et arpentage du lotissement par le géomètre de l'opération.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions devront être édifiées à une distance au moins égale à :

- 3 m de l'alignement des voies communale et départementale RD 86,
- 3 m en retrait des voies internes du lotissement.

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les zones d'implantations sont déterminées sur le plan de composition ; dans l'ensemble du lotissement, l'implantation des constructions devra respecter une distance de 3 mètres au minimum des limites séparatives.

La distance D Horizontale entre tout point de construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D > H/2$).

Dans le cas de la construction d'une annexe isolée, la construction en mitoyenneté est autorisée, à condition que cette dernière soit conçue pour ne déverser ni neige ni eaux de pluie sur le terrain voisin :

- soit sur les limites comportant déjà une construction mitoyenne,

- soit, en l'absence de construction mitoyenne, sur la limite concernée pour des annexes de moins de 2,60 m de hauteur sur limite et de moins de 15 m² de surface de plancher.

Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture, corniches, balcon, etc...) de moins de 1 mètre.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre la construction principale et son annexe doit être au minimum de 2 mètres.

Article 9 – Emprise au sol

Non règlementée.

Article 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant, il faut considérer le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ou le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

La hauteur totale des constructions ni la longueur de la façade principale ne peuvent excéder 9 mètres.

Article 11 – Aspect extérieur des bâtiments

Conformément à l'article R111.21 du code de l'urbanisme, les permis de construire ne seront accordés que sous réserve du respect du règlement du P.L.U de la Commune de Risoul, Zone UB.

Des exigences architecturales particulières doivent être respectées en ce qui concerne :

- La volumétrie :

Elle sera de forme simple.

- Les toitures :

Elles seront à 2 pentes égales comprises entre 55% minimum et 100% maximum.

Les toitures seront réalisées avec les matériaux suivants : Bacs acier pré-laqués de couleur gris lauze.

Les toitures à pente unique sont interdites, sauf pour les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou les bâtiments annexes isolés construits en mitoyenneté.

- Les Façades :

Elles seront principalement traitées avec des enduits rappelant les façades traditionnelles avec des finitions brutes de projection, grattées ou frottées. Les bardages bois seront réalisés en Mélèze ; ils seront traités horizontalement et garderont un aspect naturel.

- Les Ouvertures :

Elles pourront être en Bois, PVC ou Aluminium.

Les menuiseries et les volets roulants devront être de teinte assortie motif bois ou laqués de couleur bois de tonalité moyenne.

Les volets battants seront en bois d'aspect naturel (teintés avec une tonalité moyenne).

- Balcons, garde-corps :

Les garde-corps seront en bois de forme simple avec lisses hautes et basses à barreaudage vertical. Ils garderont un aspect naturel (teintés avec une tonalité moyenne).

Article 12 – Accès et clôtures

L'accès de chaque lot se fera depuis la voie interne du lotissement. Dans le cas où un portail serait installé, il devra être implanté avec un retrait de 2,50 m par rapport à la voie du lotissement. Ce portail sera articulé sur au moins un pilier maçonné dans lequel s'intégrera la boîte aux lettres d'un modèle agréé.

Les clôtures seront à la charge de chaque acquéreur. Sur les voies internes au lotissement, elles devront former un ensemble en représentant une continuité par rapport aux lots voisins.

Les clôtures en bordure de desserte seront constituées d'une barrière en bois ajourée, d'une hauteur totale de 1,20 m maximum mesurée par rapport au TN du projet et perméable à plus de 80%.

Il sera possible de les doubler d'une haie de végétation type « haie libre » de 1,80 m de hauteur maximum.

Entre 2 lots, les clôtures ne seront pas obligatoires ; cependant, elles pourront être constituées d'un grillage seul d'une hauteur totale de 1,80 m mesurée par rapport au TN du projet et perméable à plus de 80%. Il sera possible de les doubler d'une haie de végétation type « haie libre » de 1,80 m de hauteur maximum, mesurée par rapport au TN du projet.

Article 13 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules se fera en dehors de l'emprise des voies du lotissement sur les espaces réservés à cet effet.

Il sera prévu 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ; 1 place de stationnement supplémentaire par logement (au minimum) sera prévue à l'intérieur de chaque lot de façon à ce que chaque permis de construire dispose de deux places de stationnement extérieur aux constructions dont une en bordure de voie hors des zones privatives clôturées.

Article 14 – Espaces libres et plantations

Le lotissement est situé dans un environnement rural, les plantations seront réalisées avec des essences locales, ceci afin de conserver l'aspect naturel du site et de ne pas créer un besoin excessif en matière d'arrosage.

Dans tous les cas leur hauteur ne devra pas excéder 10 mètres.

