

ANNULE ET REMPLACE

DEPARTEMENT DES HAUTES ALPES

PA00516108H0005

COMMUNE DE LA SALLE LES ALPES

Maître d' Ouvrage : Consorts SALLE

LOTISSEMENT " L'Ariande "

Pièce annexée
à l'arrêté du

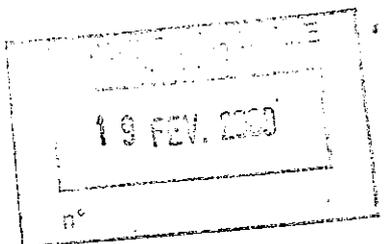
18 JUIN 2009

/Le Maire



5 - REGLEMENT D'URBANISME

Alain FARDEFFA



Etabli par :

Décembre 2008 mod. Février 2009

Christian MANNENT

La Longeagne 05600 GUILLESTRE

Téléphone 04-92-45-08-52 Télécopie 04-92-45-16-20

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Objet

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général ;

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 LA SALLE LES ALPES, sous réserve de leurs modifications éventuelles et des dispositions de l'article R 311.1 du Code de l'Urbanisme.

Il reprend en partie, complète ou précise le règlement de la zone UBc du plan d'occupation des sols

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.

Modifications

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur.

Risques naturels

Les constructions devront respecter les prescriptions du zonage B36 du Plan de Prévention des Risques Naturels annexées au présent règlement, notamment les façades exposées.

Pièce annexée
à l'arrêté du

18 JUIN 2009



Le Maire

Alain FARDELLA

PA 161 08 40005

ANNEXE ET REMPLACE

26/02/09

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

Article 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Seules sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation, ainsi que celles abritant une activité libérale sous réserve qu'il n'en résulte aucune gêne pour le voisinage;
- les ouvrages techniques et constructions nécessaires à la réalisation des équipements d'infrastructure;

Article 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

Les constructions, installations et modes d'occupation du sol de toute nature, à l'exception de ceux visés à l'article 1 du présent règlement.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - ACCES ET VOIRIE

Un seul accès sur la voie du lotissement sera autorisé par lot, à l'exception du lot N° 1 qui pourra en avoir un deuxième.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable : le branchement sur le réseau d'eau potable (en attente dans chaque lot) est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

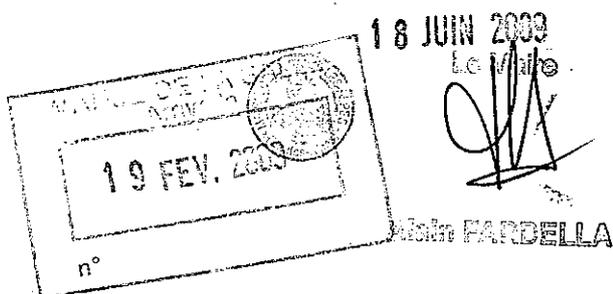
Assainissement : Il sera du type séparatif

1) eaux usées : les constructions et les aménagements réalisés sur le terrain seront raccordés au réseau mis en place par le lotisseur, en attente dans chaque lot.

2) eaux pluviales : les eaux pluviales et de drainage en provenance des lots seront raccordées au réseau mis en place par le lotisseur, en attente dans chaque lot.

Autres réseaux : les réseaux électriques et téléphoniques à l'intérieur des lots seront obligatoirement enterrés, et raccordés aux réseaux mis en place par le lotisseur, en attente dans chaque lot.

à l'arrêté du



ANNULE ET REMPLACE

PA00516108H0005

Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

PA00516108H0005

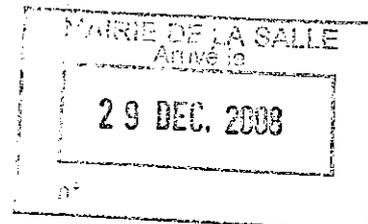
La forme et la superficie des terrains lotis sont définies par le plan de composition sur lequel apparaissent les servitudes d'urbanisme. Néanmoins, la superficie exacte de chaque parcelle sera calculée et arrêtée précisément après bornage par un géomètre expert.

L'ablottissement de lots est interdit.

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

Les constructions devront respecter un recul minimum :

- de 4m par rapport aux voies publiques ;
- de 3m par rapport à la voie interne privée du lotissement.



Les garages devront être intégrés ou accolés à la construction.

Article 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET PERIMETRIQUES

L'implantation se fera de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les 2 points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. La même règle est appliquée par rapport à la limite périmétrique du lotissement.

L'implantation des constructions sera réalisée à l'intérieur de la zone d'implantation portée sur le plan de composition.

Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME LOT

Néant.

Pièce annexée
à l'arrêté du

Article 9 - EMPRISE AU SOL

Néant



18 JUN 2009
Le Maire

Alain FARDELLA

Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE

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 nécessite un déblai dans le terrain initial;
- le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction nécessite un remblai sur le terrain initial.

La hauteur au faîtage des constructions sera située dans les limites suivantes :

- 9m maximum pour le lot n° 1 ;
- 10m maximum pour les lots 2 à 4;
- 7m50 au minimum sur au moins les 2/3 de longueur de faîtage(lots 1 à 3).

L' épannelage de la construction du lot N° 1 devra présenter une succession harmonieuse de niveaux s' identifiant au bâti existant en vis à vis.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructeurs consulteront la charte architecturale de la commune, disponible en mairie. Outre les servitudes d' implantation énoncées aux articles ci-dessus et portées sur le plan de composition, les constructions respecteront les caractéristiques suivantes :

1 - Proportions de la construction

Les volumes doivent rester simples et respecter une proportion allongée dans le sens du faîtage.

Les proportions du pignon doivent respecter la règle suivante : la hauteur maximum du pignon apparent ne devra pas dépasser sa largeur de plus de 25 %.

Un équilibre entre toiture et mur devra être recherché sur les façades.

2 - Les toitures

Les toitures seront à deux versants de même pente , comprise entre 65 et 85 %, et devront respecter le sens de faîtage principal porté sur le plan de composition (lot 1).

Les débords de toiture doivent être d' au moins 50 cm sur toutes les façades, sauf si la rive est au droit d' un mur mitoyen.

Ils peuvent être plus importants, en rapport avec le volume du bâtiment, et doivent recouvrir obligatoirement les balcons et escaliers, sans excéder 1m50

Les bandeaux de rives de la toiture seront en planches de bois simplement délignées.

Les ouvertures en toiture sont admises dans le plan du toit ou en saillie sous forme de lucarne traditionnelle de 80 cm de large maximum (largeur de la menuiserie) , respectant une proportion plus haute que large.

Les joues de lucarnes seront exclusivement revêtues de bois.

Les lucarnes de grandes dimensions peuvent être admises si elles s' intègrent dans le projet architectural.

Les souches de cheminée seront placées le plus près possible du faîtage et exclusivement réalisées en maçonnerie enduite.

Le matériau de couverture pourra être:

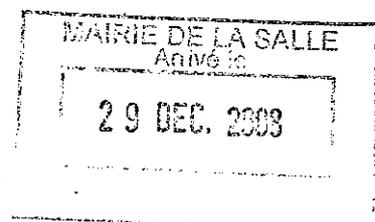
- la bac acier prélaqué gris moyen;
- le bardeau de mélèze.



16 JUIN 2009

Le Maire

Alain FARDEZZA



3 - Les façades

L'unité d'aspect de la construction est recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et coloration, entourage de baies et chaînage identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade).

Les façades seront à dominante de maçonnerie enduite avec présence de bois et de pierre. Les châlets à ossature bois devront au moins comporter un niveau bas en maçonnerie.

L'enduit sera un enduit au mortier hydraulique taloché fin.

La maçonnerie sera revêtue, partiellement, d'un parement en pierres de pays (à l'exclusion de tout placage de lauze), appareillées à joint secs ou à joints remplis au mortier de chaux. Le bois sera de préférence limité aux pignons. Les lames seront disposées verticalement.

Les balcons seront impérativement intégrés à l'architecture des bâtiments et couverts par les débords de toiture.

Ils seront entièrement en bois; les gardes corps seront composés de barreaux verticaux à choisir parmi ceux figurant à l'inventaire de la Charte Architecturale communale annexée

à l'arrêté du

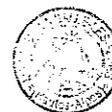
Tous les bois apparents en façade seront de teinte sombre mate.

19 JUIN 2009

4 - Les ouvertures

Les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Les fenêtres seront plus hautes que larges.

D'autres dispositions que celles ci peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet architectural particulièrement étudié avec adaptation à l'environnement immédiat (notamment le lot N° 5).



Signature of Alain FARDELLA

Alain FARDELLA

Le débord des appuis de baie ne devra pas dépasser 4 cm et être le plus fin possible (lauze par exemple).

Les menuiseries et les volets (à lames verticales sur cadre) seront en bois, de teinte sombre mate.

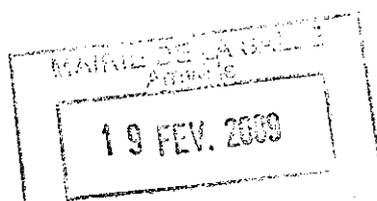
5 - Terrassements

Les terrassements ne doivent pas conduire à la réalisation d'une plateforme générale en déblais ou remblais sur la totalité de l'emprise de la construction. La construction doit s'intégrer au terrain.

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour de la construction après travaux.

Si le terrain nécessite un remodelage localisé aux abords de la construction celui ne devra pas dépasser:

- 1m00 en déblais;
- 1m00 en remblais;
- le cumul déblais-remblais en un point ne devra pas dépasser 1m00.



PA00516108H0005

ANNULE ET REMPLACE

Tout ouvrage de soutènement de talus en remblais ou déblais, dont la hauteur est limitée à 1m au dessus du sol, devra être en maçonnerie, à parement identique à la façade (enduit ou pierres), à l'exclusion d'éléments béton préfabriqués apparents et de blocs d' " enrochement" de taille supérieure à 40 cm X 30 cm sur le parement vu.

6 - Clôtures - Portail

Les clôtures seront en mélèze brut, hauteur 80 cm, à 2 cours de lisse horizontale fixés sur des potelets, sans muret de soubassement ;

Cette clôture aura un caractère obligatoire en limite de la voie interne du lotissement pour les seuls lots 2 et 3 ; elle sera édifiée 2m50 en recul par rapport à la limite lot/voie .

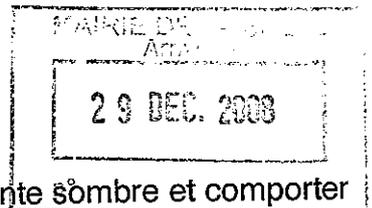
L'entrée de ces lot sera marquée par un ouvrage en maçonnerie (murets ou piliers de part et d'autre du portail ou du portillon d' accès) revêtu d' un parement pierres identique à celui de la façade et couronné par une lauze.

7 - Les annexes de jardin

Une seule annexe de jardin est autorisée par lot.

Ses dimensions maximum sont 2m X 2m x 2m80 de haut.

Elle devra être entièrement réalisée en bois à lames verticales de teinte sombre et comporter qu'une seule ouverture. La toiture sera à 2 versants, revêtue de bardeau de mélèze.



Article 12 - STATIONNEMENT

Nombre de places de stationnement à réaliser sur chaque lot par le constructeur :

- habitation : 1 place par 60m² de SHON avec un minimum d' 1 place par logement
- bureaux : surface stationnement = 60 % de la SHON

Les places de stationnement des lots 2 et 3 qui seraient réalisées directement accessibles depuis la voie seront perpendiculaires à celle-ci et respecteront un recul de 2m50 (comme pour les clôtures) par rapport à son alignement.

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités en espaces verts ou jardins.

Seuls des arbustes seront plantés dans l' espace correspondant au cone de vision sur la maison de la parcelle N° AH 248.

Les arbres de haute taille présents sur le lot N° 4, répertoriés sur le plan de composition, seront impérativement conservés.

Les plantations nouvelles devront respecter les règles du Code Civil en matière de recul et hauteur par rapport aux limites de propriété.

Les cuves à gaz devront être obligatoirement enterrées.

Les plantations seront essentiellement arbustives et à choisir dans les essences locales : frêne, pin sylvestre, sorbier des oiseaux, spirée, épine -vinette etc... organisées en bosquet à l' exclusion de tout alignement.

La haie vive constituée d'aubépines et de frênes, présente en limite Est du lot N° 1, sera maintenue dans son principe, des accès ou d' autres aménagements pouvant en interrompre partiellement la continuité.



18 JUIN 2009

Alain FARDELLA

Les plateformes aménagées aux abords des constructions seront délimitées par des murets en pierres sans lisse dont la hauteur ne devra pas excéder 80 cm

POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL

Article 14 - COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL

La surface hors œuvre nette maximale de plancher attribuée au lotissement est de 976 m² dont la répartition entre les lots figure ci-dessous et sur le plan de composition:

- Lot 1	456 m ²
- Lot 2	180 m ²
- Lot 3	180 m ²
- Lot 4	160 m ²

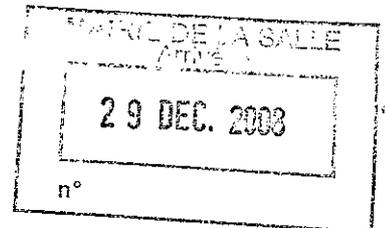
Ces SHON sont définitives, même si la superficie des lots, constatée après bornage par le géomètre, varie.

Article 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL

Interdit.

Fait le : Décembre 2008

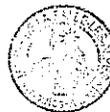
23-12-2008



[Handwritten signature]

Pièce annexée
à l'arrêté du

18 JUIN 2009
Le Maire



[Handwritten signature of Alain Fardezza]

Alain FARDEZZA