

COMMUNE D'AUBAGNE
QUARTIER DES LINIERES

PERMIS D'AMENAGER

« VILLAS LES LINIERES »

P10 - Règlement



Situation générale :

La zone **UD** est circonscrite aux quartiers d'habitat pavillonnaire d'Aubagne. Le règlement des zones UD (**UD1, UD2 et UD2a, UD3 et UD4**) conforte leurs densités respectives, marquées par des principes d'implantation et d'emprise au sol différenciées.

L'opération sera sous forme de Permis d'Aménager dans le cadre de la zone UD4 du Plan Local d'Urbanisme en cours sur la commune d'Aubagne.
Le lotissement est destiné à accueillir un seul logement sur chacun des lots.

Subdivision de lot :

La subdivision de lot est interdite

La réunion de lots :

La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus, n'apporte aucune conséquence quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement. Toutefois, il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes.

Accès au terrain :

L'accès à l'opération se réalise depuis la traverse Les Jourdans.

L'accès aux lots se réalise par la voie de l'opération.

L'accès de chaque lot ne peut se faire que par les PPNC, le garage ou les places de stationnement à l'intérieur du lot, ne peuvent être réalisés que dans l'alignement de cet accès.

Desserte par réseaux :

Toute construction devra obligatoirement utiliser les branchements aux réseaux installés par le lotisseur au droit de chaque lot conformément au programme des travaux du lotissement.

Eaux pluviales :

Chaque lot devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle, et être pourvu d'un dispositif de stockage individuel.

Eaux Usées :

Chaque acquéreur de lot réalisera le dispositif d'assainissement autonome qui devra être validé par le service pour l'assainissement non collectif (SPANC) de la Métropole Aix Marseille Provence, dans le cadre de la demande de permis de construire.

RAPPEL DES DISPOSITIONS APPLICABLES AU PLU :

Le terrain est situé en zone UD4 au regard du P.L.U.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du titre III du règlement du PLU en cours sur la commune d'Aubagne.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

En zone UD4 les terrains n'étant pas desservis par le réseau d'assainissement des eaux usées, sont autorisées les constructions à destination d'habitation à condition que la surface de plancher de l'ensemble des constructions de l'unité foncière d'origine ne dépasse pas 600m².

Un permis de construire ayant été obtenu pour 80 m² sur la parcelle AY 471, parcelle faisant l'objet du solde de la propriété sur laquelle porte l'opération, cette surface doit être déduite des 600 m².

La surface de plancher totale, restant aux 4 constructions, ne pourra excéder 520 m².

Lots	Superficies des lots en m ²	Sup. emprise au sol 20% en m ²	Superficie d'espaces vert planté de 40% en m ²	Sup. de plancher maximale envisagée en m ²
1	519	103	207	130
2	506	101	202	130
3	507	101	202	130
4	509	101	202	130
Total	2041	406	813	520

La propriété sur laquelle porte l'opération est titulaire d'un certificat d'urbanisme n° CU 013 005 17 133 en date du 28/09/2017, obtenu sous le PLU du 22 novembre 2015.

Le règlement de la zone UD s'applique dans le silence des dispositions issues des documents (pièces écrites, plans divers).

Espaces de pleine terre :

Les Espaces de pleine terre doivent couvrir 40% de la superficie totale du terrain en zone UD4. En l'absence d'indication portée au document graphique, les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres de l'alignement existant ou futur des voies publiques, dans l'ensemble des zones UD.

Implantation en limite séparatives et aux voies publiques et communes à l'opération :

En l'absence d'indication portée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives et des voies publiques ou communes dans les zones UD4.

Emprise au sol :

Dans cette zone, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% du terrain.

Hauteur des constructions :

La Hauteur de façade des constructions ne peut excéder 7 mètres et la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Les toitures :

Les tuiles seront en terre cuite et de couleur traditionnelle.

Traitement des clôtures :

Les clôtures seront aussi discrètes que possible. Elles comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Afin d'assurer l'homogénéité d'ensemble de l'opération, les clôtures bordant la voie interne seront constituées d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'un grillage limité à 1.20 mètres. Ces murets seront traités en enduit frottassé de couleur sable.

La mise en place de ces éléments sera à la charge de l'acquéreur et définie sur les permis de construire individuels.

L'édification de la clôture entre lots de l'opération dont la hauteur n'excèdera pas 1.50 mètres sera à la charge de l'acquéreur et définie sur les permis de construire individuels.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frottassé fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Stationnement :

Il est demandé à minima une place de stationnement de surface ou couverte par lot, qui ne peut se confondre avec les deux PPNC qui seront réalisés par le lotisseur.

Bassin de rétention de récupération des eaux pluviales de voirie :

La rétention mise en place sera curable et visitable.

A la demande et à la charge de l'ASL un contrôle des installations sera réalisé de manière régulière et après chaque pluie significative par le gestionnaire du site.

Les visites permettront d'inspecter l'état des équipements, d'identifier les instabilités ou les points sensibles des ouvrages, et le cas échéant de procéder à leur entretien ou leur réparation.

Clauses particulières :

Jusqu'à la vente du dernier lot, le lotisseur se réserve le droit, avec l'accord de l'Administration, de modifier les plans du lotissement sans que l'un des quelconques acquéreurs, quelle que soit la date de son acquisition, puisse élever une contestation, notamment la possibilité de créer d'autres lots à bâtir.



