

PA 10

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

SOMMAIRE

PA 0380851810002

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES	2
ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	2
ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE	2
ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	2
4.1. EAU POTABLE	2
4.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES.....	2
4.3. EAUX PLUVIALES	2
4.4. ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE	3
ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.....	3
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	3
ARTICLE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	3
ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	3
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	4
ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS	4
ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT	5
ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.....	5
ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER.....	5

Le règlement du lotissement est issu du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la ville de CHARVIEU-CHAVAGNEUX.

Les seules modifications apportées à ce règlement sont des restrictions supplémentaires qui ont pour but de cerner plus précisément l'utilisation et l'aménagement désiré sur ce tènement, c'est à dire un lotissement à caractère résidentiel.

La zone UB concerne des quartiers mixtes denses. Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - d'habitat individuel,
 - d'annexes à l'habitation limitées à 40m² (garages isolés, abris de jardins, ...),
- Les clôtures,
- Les piscines,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

L'accès des constructions est assuré par la voie du lotissement pour l'ensemble des lots du lotissement aux emplacements prévus à cet effet sur le Plan de Composition, afin de respecter l'organisation d'ensemble du lotissement.

Ces accès seront placés en retrait des voies pour permettre le stationnement de véhicules au-devant des portails (5,00 m minimum) sans empiètement sur la chaussée.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'eau potable.

4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

4.4. Électricité et téléphone

Le réseau d'électricité et de téléphone sera réalisé en souterrain.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces et formes des terrains sont définies par le plan de composition du présent permis d'aménager.

Le plan de composition indique aussi les zones de constructions obligatoires pour le bâti principal.

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

Les forêts dont la dimension est inférieure ou égale à 0.60m ne sont pas pris en compte dans les règles suivantes.

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite d'emprise de la Rue de la Chaîne.

Les piscines seront implantées à 5m minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade concernée excepté le forger s'il est inférieur à 0,60 mètre au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

La construction sur limites séparatives est autorisée pour les bâtiments annexes dans la mesure où le bâtiment à construire ne dépasse pas 3m à l'égout et 35m² d'emprise au sol.

Les piscines devront être implantées à 2m minimum des limites séparatives.

Dans tous les cas, la construction principale de chaque lot devra s'inscrire dans les zones de constructions figurées au Plan de Composition.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout de toitures. Les ouvrages techniques, cheminés et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

La hauteur des constructions annexes implantées sur la limite séparative ne doit pas dépasser 3m à l'égout et 4m au faîtage sur la limite séparative.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R111-27 du code de l'urbanisme, visé dans les Dispositions Générales, (Titre I) demeure applicable.

Tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Si les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, une concordance de l'aspect extérieur devra être recherchée avec la construction voisine en termes de volumétrie et de couleurs.

Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les mouvements des sols, exhaussements et affouillements sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai.

Pour un bâtiment isolé, la toiture à un seul pan est interdite.

Le faîtage doit en règle générale être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

En règle générale, la pente des toitures sera supérieure à 30%.

Les débords de toitures devront être de 0.5m au minimum et le faîtage devra être parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.

Eléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits doivent être choisies dans le nuancier déposé à la Mairie.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Clôtures

Les clôtures des lots le long de la voie interne seront constituées d'une murette maçonnée et enduite d'une couleur G20, de hauteur 0,60 m (le niveau de référence est le niveau de voirie finie : chaussée ou trottoir immédiatement en contact avec le mur), surmontée d'un grillage de couleur RAL 7016 d'une hauteur de 1,20m.

Les clôtures séparatives entre les lots devront être mitoyennes et seront du même type que celles en bordure de voie interne, avec ou sans murette. Leur hauteur totale ne dépassera pas 1,80m. Elles pourront être doublées d'une haie vive dont 1/3 des essences seront persistantes.

Les portails seront de la même couleur que les clôtures (RAL 7016).

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement individuel. Les places de stationnement situées à l'intérieur des constructions n'étant pas comptabilisées.

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les surfaces non obligatoirement asphaltées (trottoirs, aires de stationnement, allées de garage, ...) seront soit mises en herbe, soit mises en matériaux poreux.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La Surface de Plancher (SP) maximum du lotissement est fixée à 600 m².

Elle sera répartie lot par lot par le lotisseur qui fournira une attestation de SP à chaque acquéreur.

FAIT A MORESTEL,
LE 13 NOVEMBRE 2018.



