

①

PA 0380852010001

PA 10

## Règlement de l'opération

# Lotissement « Clos Léchère »

### OBJET DU REGLEMENT

---

Le règlement du lotissement ne s'applique qu'aux espaces privés; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

### CHAMP D'APPLICATION

---

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune, à savoir le PLU. Le terrain est situé en zone UC du PLU de la commune de CHARVIEU-CHAVAGNEUX qui est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Le règlement doit être rappelé dans tous actes de succession, de vente, et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Il convient d'appliquer, par ordre :

- les dispositions générales du PLU,
- les règles du PLU applicables à la zone, et jointe à la suite.

Il est fait opposition au R151-21 du code de l'urbanisme : « Dans les zones U, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

---

**ABSCISSE**

**Cabinet de Géomètres Experts et d'Ingénieurs Conseils**

4 place Burignat – B. P. n°64 – 69882 MEYZIEU cedex

Tél. : 04 78 31 98 17 | Fax : 04 78 31 99 56 | email : [contact@abscisse-ge.com](mailto:contact@abscisse-ge.com) | [www.abscisse-ge.com](http://www.abscisse-ge.com)

La zone UC concerne des secteurs périphériques peu denses.  
Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.  
Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

## **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les constructions agricoles nouvelles

## **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

**Le portail doit être automatisé et coulissant pour être positionné en limite de propriété, sauf le lot 1 qui doit respecter le recul de 5.00ml.**

### **2 . DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur et une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.



**Cabinet de Géomètres Experts et d'Ingénieurs Conseils**

4 place Burignat – B. P. n°64 – 69882 MEYZIEU cedex

Tél. : 04 78 31 98 17 | Fax : 04 78 31 99 56 | email : [contact@abscisse-ge.com](mailto:contact@abscisse-ge.com) | [www.abscisse-ge.com](http://www.abscisse-ge.com)

## ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2.) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent:

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- soit absorbées en totalité sur le terrain.

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

- 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 et au terrain.

- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

### 4.) Electricité et téléphone :

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

### 5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.



**Cabinet de Géomètres Experts et d'Ingénieurs Conseils**

4 place Burignat – B. P. n°64 – 69882 MEYZIEU cedex

Tél. : 04 78 31 98 17 | Fax : 04 78 31 99 56 | email : [contact@abscisse-ge.com](mailto:contact@abscisse-ge.com) | [www.abscisse-ge.com](http://www.abscisse-ge.com)

- 4) Piscines: le bassin doit être implanté à 2 mètres au minimum des limites séparatives.
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- 3) De plus, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
- L'emprise au sol du bâtiment à construire ne devra pas excéder 35 mètres<sup>2</sup> à 2 mètres.
- Pour les bâtiments qui ne sont pas implantés sur limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à 2 mètres.
- Les bâtiments annexes peuvent être édifiés au maximum sur deux limites séparatives. Ces deux limites séparatives doivent impérativement se couper.
- 2) **Bâtiment annexes**
- Les constructions peuvent être édifiées au maximum le long d'une limite séparative.
- A l'exception des constructions implantées sur limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade concernée excepté le forçat 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.
- 1) **Bâtiment principal**
- Les constructions peuvent être édifiées au maximum le long d'une limite séparative.
- Les forçats dont la dimension est inférieure ou égale à 0,60 mètre ne sont pas pris en compte dans les règles suivantes.

## ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Des implantations différentes sont admises quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Piscines : le bassin doit être implanté à 5 mètres au minimum des emprises publiques et des voies.

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- Voies publiques	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise.
- Voies privées	- 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Chemins piétons et cyclables	- Néant.

- Les forçats dont la dimension est inférieure ou égale à 0,60 mètre ne sont pas pris en compte dans les règles suivantes.
- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

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

Non réglementée.

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des futures constructions sur le lotissement est à 330 m<sup>2</sup>.  
La surface de plancher totale à créer des constructions sur le lotissement est fixée à 660 m<sup>2</sup>.  
Elles sont réparties dans le tableau suivant :

Numéro de lot	Superficie du lot	Surface d'emprise au sol des futures constructions	Surface de plancher à créer
1	542 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	275 m <sup>2</sup>
2	552 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	275 m <sup>2</sup>
3	576 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	275 m <sup>2</sup>
TOTAL		570 m <sup>2</sup>	825 m <sup>2</sup>

## ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM 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 le plus bas des toitures.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions à l'égout ne doit pas dépasser 6 mètres.
- **La hauteur de la construction principale implantée en limite Nord des lots 2 et 3 ne doit excéder 3 mètres à l'égout.**
- La hauteur des constructions annexes implantées sur la limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout et 4 mètres au faîtage sur la limite séparative.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public. Il reste applicable en présence d'un PLU :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte 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.



**Cabinet de Géomètres Experts et d'Ingénieurs Conseils**

4 place Burignat – B. P. n°64 – 69882 MEYZIEU cedex

Tél. : 04 78 31 98 17 | Fax : 04 78 31 99 56 | email : contact@abscisse-ge.com | www.abscisse-ge.com

- Les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai.
  - Le faîtage doit en règle générale être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment
  - La pente des toitures devra être au minimum de 30 % à l'exception des vérandas.
- Les débords de toitures devront être de 0,50 m au minimum et le faîtage devra être parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.
- Les toitures devront être à plusieurs pans. Seuls les bâtiments annexes implantés sur la limite séparative pourront avoir une toiture à un seul pan.

## 2) Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés 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.
- La teinte des panneaux solaires ou photovoltaïque est noire ou bleu-nuit.

## 3) Clôtures

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

Elles pourront être constituées :

- Soit d'un mur bahut de 0,80 m de haut maximum surmonté d'un grillage ou d'une grille noyée dans la haie.
- Soit selon le modèle figuré en annexe au présent règlement.
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.
- La hauteur maximale est de 1,80 m.

Les hauteurs des clôtures sur voie sont calculées par rapport au niveau fini de la voirie.

**La réfection des murs existants et à créer sont à la charge des acquéreurs.**

## ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Les places de stationnement devront être matérialisées sur le plan de masse exigé lors de la demande de permis de construire ou de permis d'aménager.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.

Les places de stationnement situées à l'intérieur des constructions n'étant pas comptabilisées.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les opérations comprenant plusieurs logements, il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs : 1,5 place par logement.

## ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres.



**Cabinet de Géomètres Experts et d'Ingénieurs Conseils**

4 place Burignat – B. P. n°64 – 69882 MEYZIEU cedex

Tél. : 04 78 31 98 17 | Fax : 04 78 31 99 56 | email : [contact@abscisse-ge.com](mailto:contact@abscisse-ge.com) | [www.abscisse-ge.com](http://www.abscisse-ge.com)

- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 50 m<sup>2</sup>.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 % de la superficie du terrain.

**Deux arbres de grand développement et un arbre de moyen développement seront implantés sur chaque lot et ce à la charge des acquéreurs des lots.**

**La position et les essences des arbres devront être définies dans les demandes de permis de construire individuels.**

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



**Cabinet de Géomètres Experts et d'Ingénieurs Conseils**

4 place Burignat – B. P. n°64 – 69882 MEYZIEU cedex

Tél. : 04 78 31 98 17 | Fax : 04 78 31 99 56 | email : [contact@abscisse-ge.com](mailto:contact@abscisse-ge.com) | [www.abscisse-ge.com](http://www.abscisse-ge.com)