

REÇU le
11 OCT. 2012
Rép:-----

DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE CHARVIEU-CHAVAGNEUX

Rue de la République

13 lots
du 16/10/2012.

PA0380851210001

Lotissement
"LE CLOS DE LA MANDOLINE"

REGLEMENT DE L'OPERATION

francelot
Agence Régionale
ACTIVILLAGE
15, Allée des Ginkgos
69673 BRON
Tél. 04 72 14 51 20
RCA Versailles B 319 086 963



CABINET BLIN Géomètre-Expert Successeur du Cabinet WALTZ 47, rue Centrale - B.P. 78 69360 SAINT-SYMPHORIEN-D'OZON Téléphone 04.78.02.73.98 Télécopie 04.78.02.94.07 E-Mail : cabinet.blin@orange.fr	Référence: 12.26.3454.03	
	Document dressé le 20 Mars 2012	N.L.
	Document modifié le 03 Juillet 2012	N.L.
	Document modifié le 05 Octobre 2012	N.L.

DEPARTEMENT : ISERE
 COMMUNE : CHARVIEU-CHAVAGNEUX
 Lieudit : "Fréminville"
 LOTISSEMENT : LE CLOS DE LA MANDOLINE



REGLEMENT DE L'OPERATION

OBJET DU REGLEMENT

Sans préjudice des droits des tiers, et en complément de l'ensemble des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de CHARVIEU-CHAVAGNEUX, des dispositions de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, et leurs modifications susceptibles d'intervenir, les constructions, travaux, aménagements et installations réalisés dans le lotissement doivent se conformer aux dispositions du présent règlement.

Le règlement fixe les règles d'urbanisme et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement ci-dessus identifié, tel que son périmètre est défini par les plans et documents graphiques du projet architectural, paysagé et environnemental joint à la demande de permis d'aménager et par le permis lui-même délivré par l'autorité administrative compétente.

Ces règles, prescriptions et dispositions ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception, conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune, à savoir le PLU.

Le terrain est situé en zones UC du PLU 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, de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

COMMUNICATION DU REGLEMENT

En application des dispositions de l'article L.442-7 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement doit être remis aux acquéreurs des lots lors de la signature de la promesse de vente ou de l'acte de vente et doit leur avoir été communiqué préalablement.

PRESCRIPTIONS ACOUSTIQUES

Les terrains étant situés dans l'emprise de la zone affectée par le bruit (bande de 100m par rapport à la RD 517), les bâtiments d'habitation devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à l'article R.571.43 du Code de l'Environnement susvisé.

L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé.

Ces prescriptions proviennent de l'arrêté préfectoral n° 2011-322-0005 du 18 Novembre 2011.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Le garage collectif de caravane.
- 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 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 de l'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 puisse le faire sans empiéter sur la chaussée.

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.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie aux engins de déneigement.

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

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.

Le lot 11 supportera, au Sud, une servitude de passage de 1m de large pour la canalisation d'eaux usées raccordant le lotissement à la canalisation en attente.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

Le lot 11 supportera, au Sud, une servitude de passage de 1m de large pour la canalisation d'eaux pluviales raccordant le lotissement à la canalisation en attente.

Les eaux pluviales des toits des 13 lots seront récupérées dans des rétentions de 4m³ qui seront **réalisées par les acquéreurs.**

Ces rétentions se raccorderont aux branchements (tabourets en attente dans chaque lot), reliés au réseau à créer sous la chaussée.

Il sera prévu une rétention de 9m³ sous la chaussée, au droit des lots 1 et 2, avant de rejoindre le réseau existant sur la Rue de la République ; et une autre sous la chaussée, de 82,2m³, au droit de la parcelle AL 525 récupérant les lots 3 à 7 et 13 et la voirie projetée, avant de rejoindre la canalisation en attente sur le lot 11.

Les lots 8, 9, 10 et 11 se raccorderont sur la canalisation qui sera créée sur la réserve de 3m à l'Est de l'opération.

Le lot 12 se raccordera en aval de la rétention de 82,2m³, entre cette dernière et le réseau en attente sur le lot 11.

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. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux soit dans les cours d'eau.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui raccordera sa construction au branchement situé sur son lot, réalisé par le lotisseur.

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.

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

Les forêts 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 reprises dans le tableau suivant :

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

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- pour les installations et bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics.

Piscines : le bassin doit être implanté à 5 mètres au minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les forêts dont la dimension est inférieure ou égale à 0,60 mètre ne sont pas pris en compte dans les règles suivantes.

1) Bâtiment principal

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 forgeron 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.

2) Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes peuvent être édifiés au maximum sur deux limites séparatives. Ces deux limites séparatives doivent impérativement se couper.

Pour les bâtiments qui ne sont pas implantés sur limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade concernée excepté le forgeret 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 2 mètres.

L'emprise au sol du bâtiment à construire ne devra pas excéder 35m².

3) De plus, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour le lot 11, les servitudes de passage empêchant la construction en limite, les constructions se feront donc avec un retrait de 3m de la limite Sud.

4) Piscines :

Le bassin doit être implanté à 2 mètres au minimum des limites séparatives.

Pour le lot 11, les servitudes de passage empêchant la construction, la distance d'implantation par rapport à la limite Sud, sera de 3 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

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 et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions à l'égout ne doit pas dépasser 9m.

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.

Il ne sera pas admis de constructions supérieures à R + 1.

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 (conformément à la modification du PLU du 16 juillet 2012).

"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 par une architecture contemporaine 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 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 de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai.

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 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 enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

Les matériaux de couverture devront être d'un ton "rouge vieilli".

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, de menuiseries et de couverture doivent être choisies dans le nuancier déposé à la Mairie.

Les panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Ces panneaux seront de couleur noire ou bleu-nuit.

3) Clôtures :

Elles pourront être constituées :

- Soit d'un mur bahut de 0,80m 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 1,80m.

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

Les hauteurs des clôtures sur voie seront calculées par rapport au niveau fini de la voirie.
Les murs en redans seront autorisés avec une hauteur minimum de 0,40m et une hauteur maximum de 1,20m.

Les clôtures devront respecter les différents types fixés par un document graphique fourni par la Commune (voir pages suivantes).

MODELES DE CLOTURES

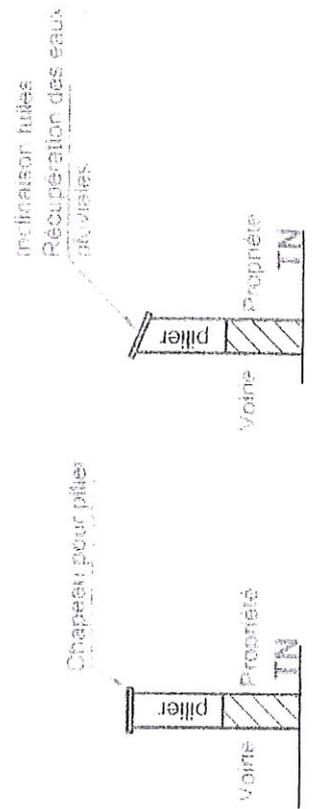
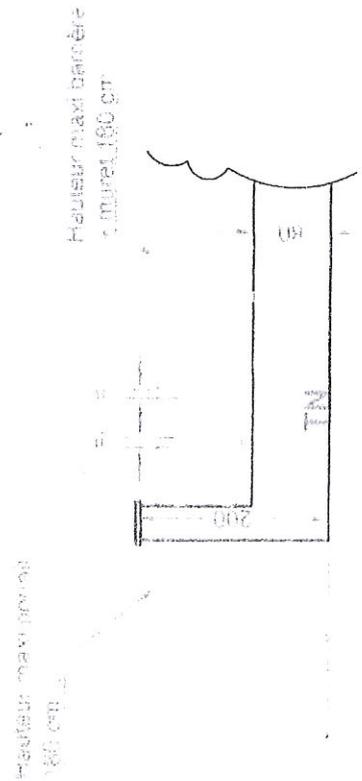
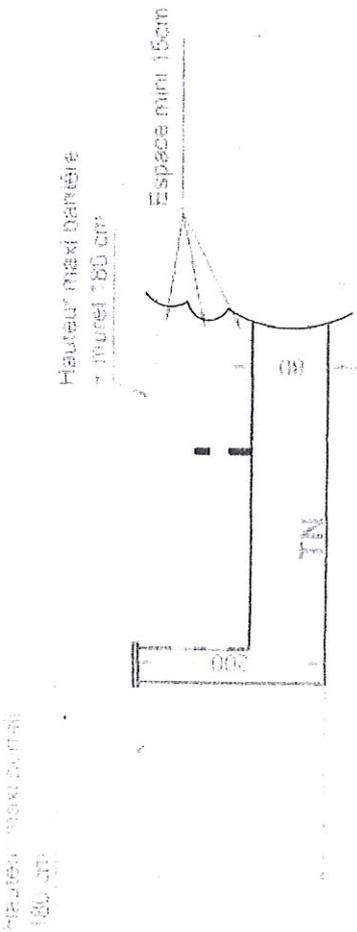
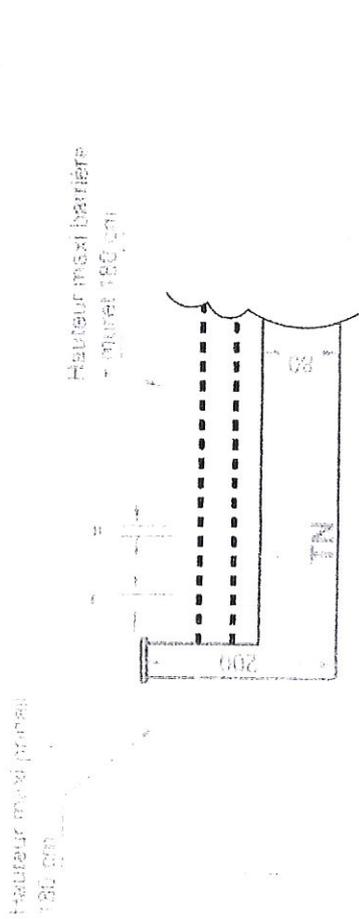
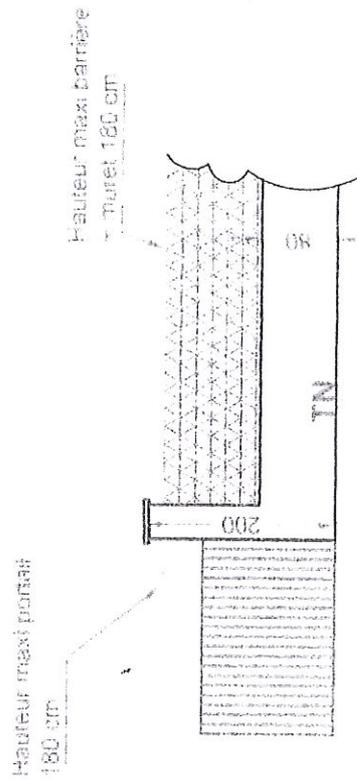
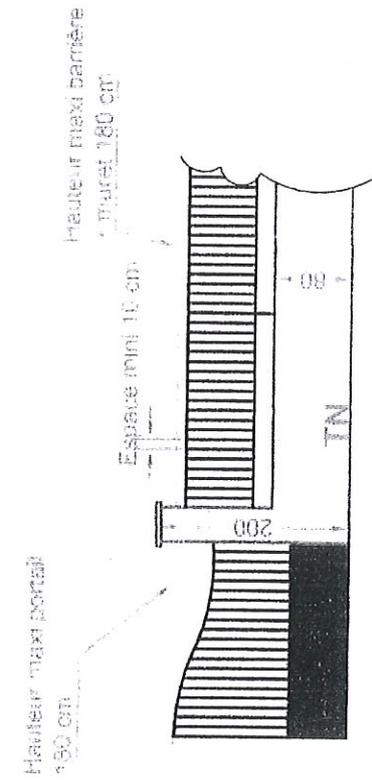


Figure 10.10.10.1 - Section through 20' span
 showing that the deck
 is supported by the
 bridge structure.

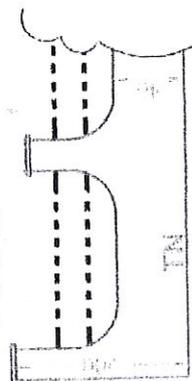


Figure 10.10.10.2 - Section through 20' span
 showing that the deck
 is supported by the
 bridge structure.

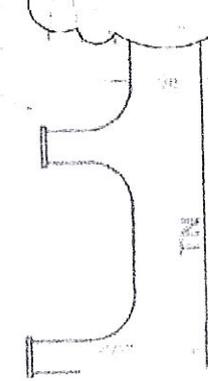


Figure 10.10.10.3 - Section through 20' span
 showing that the deck
 is supported by the
 bridge structure.

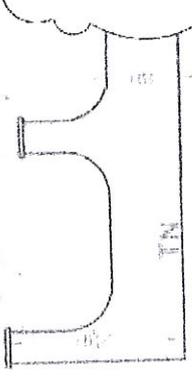


Figure 10.10.10.4 - Section through 20' span
 showing that the deck
 is supported by the
 bridge structure.

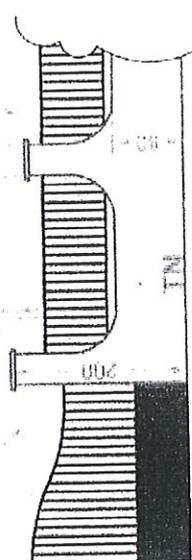


Figure 10.10.10.5 - Section through 20' span
 showing that the deck
 is supported by the
 bridge structure.

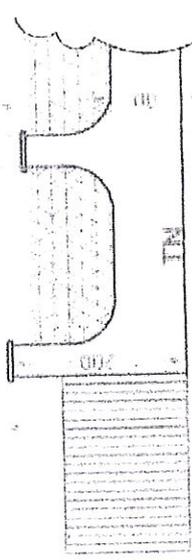
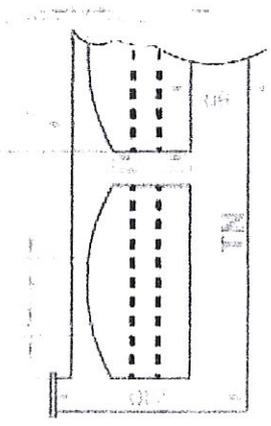


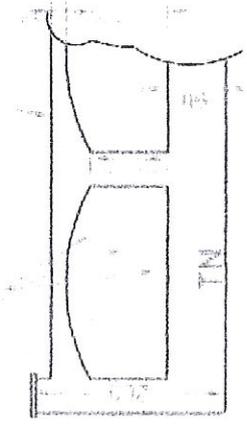
Figure 10.10.10.6 - Section through 20' span
 showing that the deck
 is supported by the
 bridge structure.



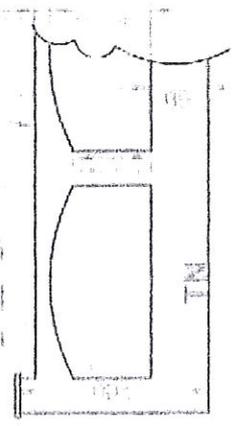
Hauteur des nervures de 150 à 200 mm
 Hauteur max 180 mm



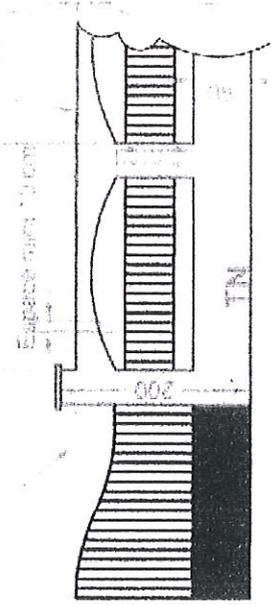
Hauteur des nervures de 150 à 200 mm
 Hauteur max 180 mm



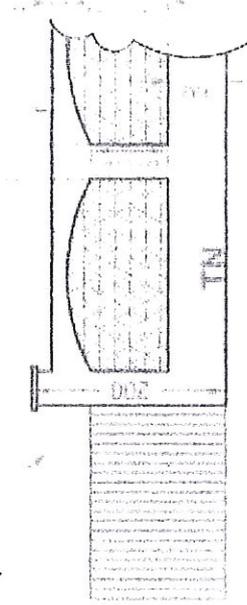
Hauteur des nervures de 150 à 200 mm
 Hauteur max 180 mm



Hauteur des nervures de 150 à 200 mm
 Hauteur max 180 mm



Hauteur des nervures de 150 à 200 mm
 Hauteur max 180 mm



Hauteur des nervures de 150 à 200 mm
 Hauteur max 180 mm



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,

Il est exigé au minimum :

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

Pour les opérations comprenant plusieurs logements, il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs : 1,5 places par logement situées à l'extérieur.

Les places intérieures ne seront pas comptabilisées et devront être matérialisées sur le plan de masse lors de la demande de permis de construire.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Non réglementés.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé dans le secteur suivant à :

- UC où le COS maximum est égal à 0,50

La surface de plancher maximale autorisée sur chacun des lots est fixée dès à présent, conformément au tableau du plan de composition.

Fait à CHARVIEU,
le 20 MARS 2012
Modifié le 3 JUILLET 2012
Modifié le 5 OCTOBRE 2012

LE LOTISSEUR

francelot
Agence Régionale
ACTIVILLAGE
15, Allée des Ginkgos
69673 BRON
Tél. 04 72 14 51 20
RCS Versailles N 818 000 000