

- Département de **l'Isère**
- Commune de **CHARVIEU-CHAVAGNEUX**
- Lotissement d'habitation " **Le Clos Maunand** "

\*\*\*\*\*

## REGLEMENT

Le présent règlement fixe dans les conditions prévues par les dispositions du Code de l'Urbanisme relatives aux lotissements, les règles d'intérêt général imposées dans le lotissement à usage d'habitation créé par Mme Chantal GILLET, dénommé ci-après l'aménageur.

### DÉSIGNATION DU TERRAIN :

Le terrain à aménager, sis à CHARVIEU-CHAVAGNEUX dans l'Isère, est cadastré sous les numéros 103p et 168p de la section B lieu-dit « Ternant » pour une contenance cadastrale de **28a 64ca**.

### RÈGLES D'URBANISME:

Les dispositions d'urbanisme applicables aux lots créés seront celles du document d'urbanisme en vigueur à la date de l'obtention du permis d'aménager.

- Département de l'**Isère**
- Commune de **CHARVIEU-CHAVAGNEUX**
- Lotissement d'habitation " **Le Clos Maunand** "

\*\*\*\*\*

## **I - DISPOSITIONS GENERALES :**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes générales imposées dans le lotissement "Le Clos Maunand". Il ne déroge pas au document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Charvieu Chavagneux mais précise certains aspects.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe tout ou partie du lotissement à quelque titre que ce soit.

Les acquéreurs ou occupants seront tenus de respecter scrupuleusement l'intégralité des conditions prévues au règlement, et notamment celles fixant les règles d'utilisation permanente du sol par les constructions et d'utilisation plus ou moins temporaires des espaces restant libres.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse de terrain bâti ou non bâti et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location même s'il s'agit d'une première vente ou locations successives.

Les dispositions du présent règlement sont applicables en sus du droit des tiers, des règles générales d'urbanisme de la Commune de Charvieu-Chavagneux, et du document d'urbanisme en vigueur applicable en fonction des dispositions de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme.

Le respect du règlement est assuré par :

- l'Administration
- L'Aménageur
- Tout propriétaire qui peut en demander directement l'application sans avoir à justifier la carence de l'administration

**Le règlement est complété par des règles spécifiques au projet insérées en grisé dans le règlement.**

- Département de l'**Isère**
- Commune de **CHARVIEU-CHAVAGNEUX**
- Lotissement d'habitation " **Le Clos Maunand** "

\*\*\*\*\*

## **II - DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

### **SECTION 1 – Nature de l'Occupation et de l'utilisation du sol**

#### **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 des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolés
- Les constructions agricoles nouvelles

#### **ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 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

### **SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE 3 - Accès et voirie**

##### **1) Dispositions concernant les accès**

- 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'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- Sur les axes principaux de la commune à circulation dense RD24a, RD517, rue du village, montée de la Roue, route de Jameyzieu, rue de la Plaine, rue de la République, Avenue du Collège et dans toutes les portions de voirie où les accès privés présentent un danger, il ne sera pas possible sur un tènement comportant déjà une ou plusieurs unités d'habitation, de créer de nouveaux accès à la voie publique. De plus, pour ces mêmes axes principaux, tous nouveaux tènements issus d'une division d'un tènement initial déjà bâti devra utiliser l'accès à la voie publique existant. La fermeture de l'accès existant devra alors être modifiée de façon à respecter, dans la

- Département de l'Isère
- Commune de **CHARVIEU-CHAVAGNEUX**
- Lotissement d'habitation " **Le Clos Maunand** "

\*\*\*\*\*

mesure du possible, un recul de 5 mètres par rapport à la voie publique.

## **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.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée.
- La disposition des accès devra respecter le document graphique du plan parcellaire (PA4), et ne pas nuire aux dispositifs relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement mis en place.
- Les accès des lots 2 à 5 seront positionnés dans l'espace réservé à cet effet, schématisé par un traitillé rouge sur le plan de composition. Taille minimale : 5.0 m de longueur par 4.0 m de largeur.
- En cas d'accès groupé l'espace composé des deux accès devra rester ouvert sur une longueur de 5.0m. (Pas de clôture entre les deux accès).
- Les accès des rez-de-chaussée des futures maisons seront calés au minimum à 10 cm au-dessus du terrain définitif.
- Pas de stationnement autorisé sur les espaces communs hormis les places de stationnement communes.

## **ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux**

### **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 réglementaire en vigueur.

### **2) Assainissement des eaux usées**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées du lotissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

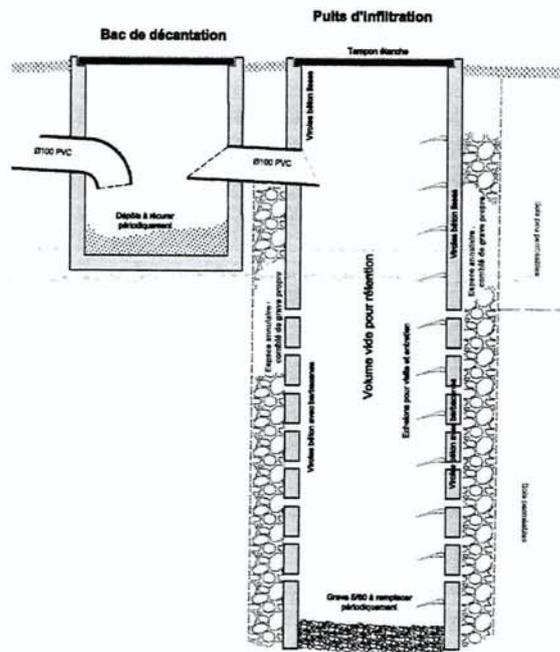
- Les eaux pluviales des lots 1 à 3 seront restituées au milieu naturel à l'aide d'un puits perdu dont les caractéristiques sont stipulées dans l'Etude de la Gestion des Eaux Pluviales et Géotechnique de la voie de Desserte du présent projet réalisé par CFEG :
  - Puits d'un diamètre 1000m
  - Profondeur : 3m
  - Espace annulaire de grave propre de 40cm mini
  - Bac de décantation de 40cm de profondeur mini en amont
  - Fonds de puits : 20 cm de grave 5/80mm

- Département de **l'Isère**
- Commune de **CHARVIEU-CHAVAGNEUX**
- Lotissement d'habitation " **Le Clos Maunand** "

\*\*\*\*\*

- Les eaux pluviales des lots 4 et 5 seront restituées au milieu naturel à l'aide d'un puits perdu dont les caractéristiques sont stipulées dans l'Etude de la Gestion des Eaux Pluviales et Géotechnique de la voie de Desserte du présent projet réalisé par CFEG :
  - Puits d'un diamètre 1000m
  - Profondeur : 2.5m
  - Espace annulaire de grave propre de 40cm mini
  - Bac de décantation de 40cm de profondeur mini en amont
  - Fonds de puits : 20 cm de grave 5/80mm

Schéma de principe des massifs d'infiltration :



- Ces équipements à la charge des acquéreurs des lots seront dimensionnés à chaque projet et devront se conformer à l'Etude de la Gestion des Eaux Pluviales et Géotechnique de la voie de Desserte du présent projet réalisé par CFEG.

#### 4) Electricité et télécommunication

- Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de câble 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 – Caractéristiques des terrains

- La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

**ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation**

Les forêts dont la dimension est inférieure ou égale à 0.60m 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 :

Nature et désignation des voies	Recul Minimum
Voies publiques	- 5m par rapport à la limite d'emprise
Voies privées	- 4m par rapport à la limite d'emprise des voies
Chemins piétons et cyclables	- néant

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- 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.
- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics

Piscine : le bassin doit être implanté à 5m au minimum des voies et emprises publiques

**ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les forêts dont la dimension est inférieure ou égale à 0.60m 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 forgeret s'il est inférieur à 0.6m 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 inférieur à 2m.

2)- Bâtiment annexe

- Les bâtiments annexes peuvent être édifiés au maximum sur deux limites séparatives. Ces deux limites séparatives doivent être impérativement se couper. 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 2m. L'emprise au sol du bâtiment à construire ne devra pas excéder 35m<sup>2</sup>.

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.

- Département de l'**Isère**
- Commune de **CHARVIEU-CHAVAGNEUX**
- Lotissement d'habitation " **Le Clos Maunand** "

\*\*\*\*\*

4)- Piscines : le bassin doit être implanté à 2m au minimum des limites séparatives

#### **ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- non réglementée

#### **ARTICLE 9 – Emprise au sol**

- non réglementée

#### **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 maximale 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 sur la limite séparative.

#### **ARTICLE 11 – Aspect extérieur**

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 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 ». On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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 les 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 bâti 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 1m 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 0.5m minimum et le faîtage devra être parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.

- Département de l'**Isère**
- Commune de **CHARVIEU-CHAVAGNEUX**
- Lotissement d'habitation " **Le Clos Maunand** "

\*\*\*\*\*

- 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 surajoutés. La teinte des panneaux solaires ou photovoltaïque est noire ou bleu-nuit.

## **3) Clôtures**

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

Elles pourront être constituées :

- o Soit d'un mur bahut de 0.80m de haut maximum surmonté d'un grillage ou d'une grille noyée dans la haie
- o Soit selon le modèle figuré en annexe au présent règlement
- o Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie
- o La hauteur maximale est de 1.80m
- o Les hauteurs des clôtures sur voie sont calculées par rapport au niveau fini de la voirie

## **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 plan 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

**Pour les constructions à usage de bureau ou de services** : 2 places par tranche indivisible de 35m<sup>2</sup> de surface plancher

**Pour les constructions à usage commercial** : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 2 places de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de vente seront, en tout état de cause, un minimum

## **ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés être à raison d'un arbre à haute tige par 50m<sup>2</sup>

- Département de l'**Isère**
- Commune de **CHARVIEU-CHAVAGNEUX**
- Lotissement d'habitation " **Le Clos Maunand** "

\*\*\*\*\*

- 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.

### **SECTION 3 – Possibilité d'occupation du sol**

- La loi ALUR a supprimé les coefficients d'occupation des sols.
- La surface de planchers totale autorisée sera de 1400m<sup>2</sup>.
- Elle sera répartie à la vente de chaque lot. Le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs

**ANNEXE**  
**ARTICLE 11**

# MODELES DE CLOTURES

