

DEPARTEMENT DE L'ISERE
COMMUNE DE CHARVIEU CHAVAGNEUX

Lieudit "Termant"



**Lotissement
"LE VIEUX CHENE III"**

REGLEMENT DE L'OPERATION

SAFIR SARL
au capital de 150 000 Euros
46, rue de la Léchère
38230 Charvieu-Chavagneux
Siret 423 635 606 00027



**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 : 13.179.4235.01

Document dressé le 29 Janvier 2014

NL

DEPARTEMENT : ISERE
COMMUNE : CHARVIEU-CHAVAGNEUX
Lieudit : "Termant"
LOTISSEMENT : LE VIEUX CHENE III



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 AUae 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.

La zone AUa actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

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

1) Sont notamment admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment :
 - . les équipements publics d'infrastructures et de superstructures
 - . l'habitation
 - . les annexes fonctionnelles des constructions autorisées
 - . l'aménagement des constructions existantes avec ou sans changement de destination et leur extension mesurée à condition qu'elles ne dépassent pas 30 % de la surface de plancher existante avant extension.

2) Conditions :

Tout projet doit respecter les conditions, ci-après :

- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone et conforme aux orientations d'aménagement annexées au PLU.
- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone, tel qu'il est défini ci-dessous :
 - Zone AUa à l'exception de Plaine Sud : Opération d'une superficie minimale de 10000m² ou constituant le solde de la zone.
- L'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

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 avec un recul de 5m, de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puisse le faire sans empiéter sur la chaussée.

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 :

L'infiltration totale des EP se fera sur les parcelles concernées, conformément à l'étude réalisée par CFEG.

La mise en place de tous ces équipements de voirie sera à la charge du 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 page suivante :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- Voies publiques et emprises publiques	- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur
- Voies du lotissement	- 5 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 interne de l'opération.

A l'exception des constructions implantées sur limite, 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.

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 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 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 constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

4) Piscines :

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

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 au faîtage ne doit pas dépasser :

- pour le bâtiment principal : 10m au faîtage,
- pour les bâtiments annexes : 3,50m au faîtage.

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".

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

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, notamment en ce qui concerne les constructions à usage d'équipements publics et les constructions qui intègrent des éléments de Haute Qualité Environnementale. 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, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3) Clôtures :

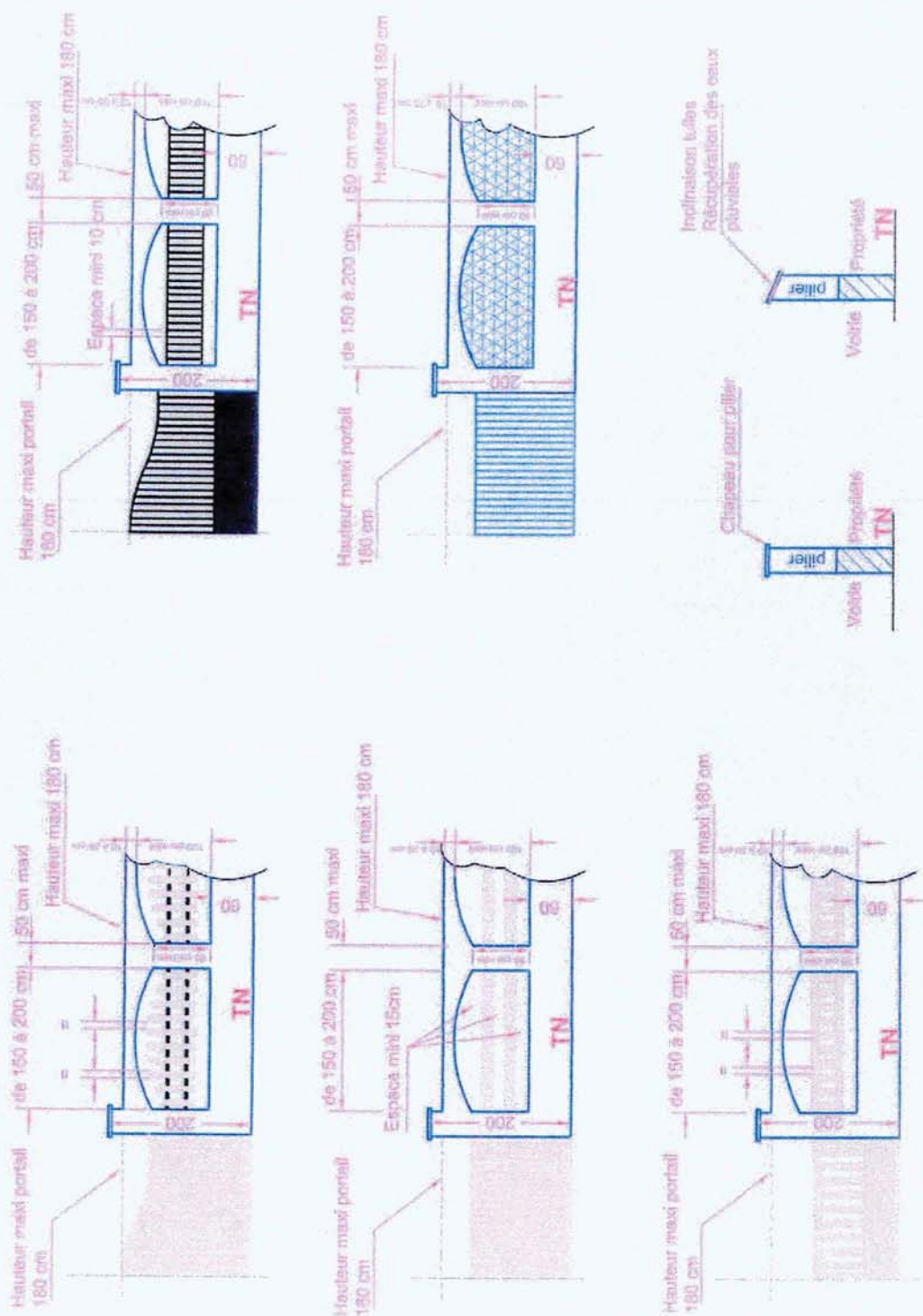
La hauteur des clôtures sera calculée par rapport au niveau fini du revêtement du trottoir ou de la chaussée, en limite de propriété.

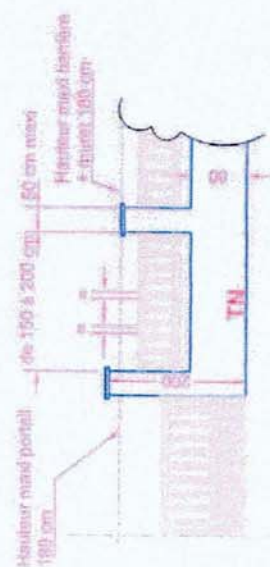
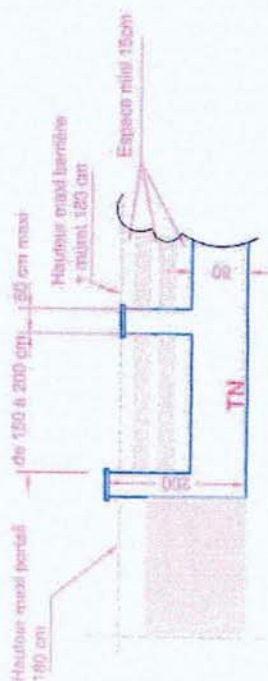
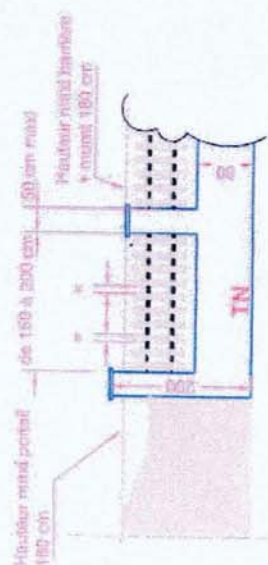
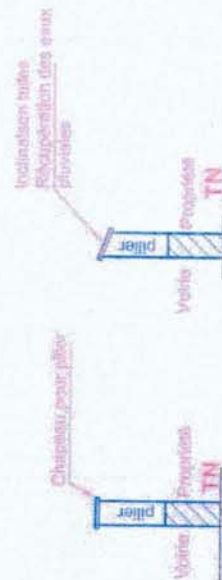
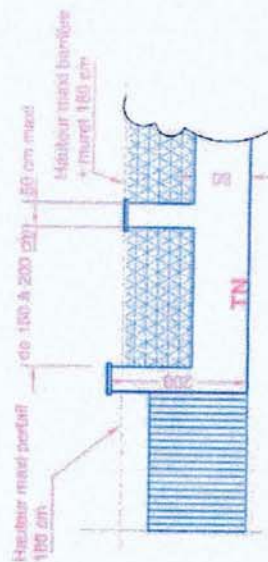
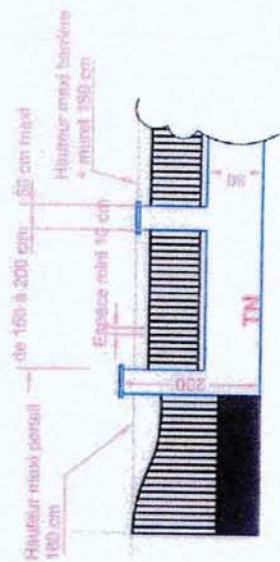
La hauteur du muret est limitée à 0,80m par rapport au niveau du terrain naturel.

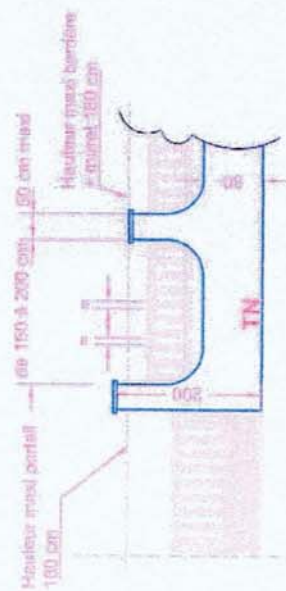
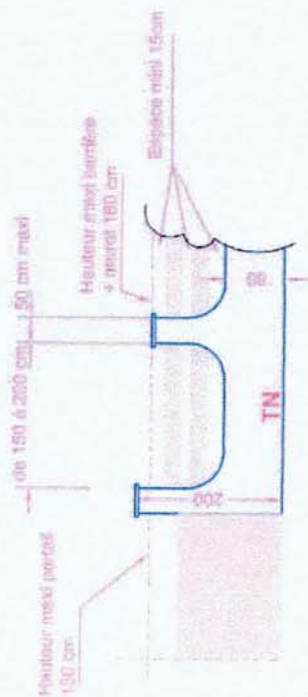
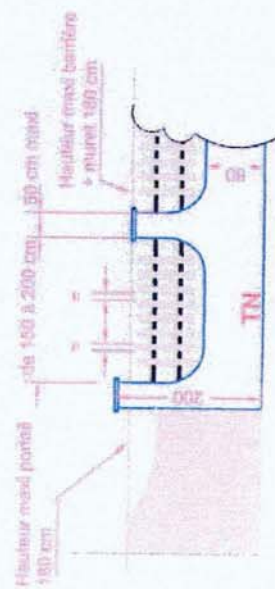
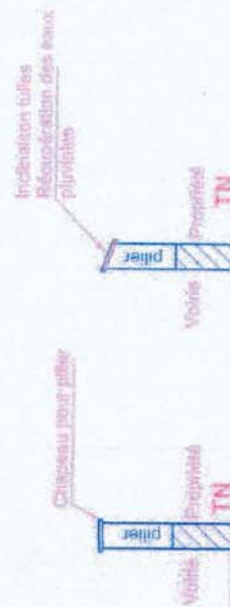
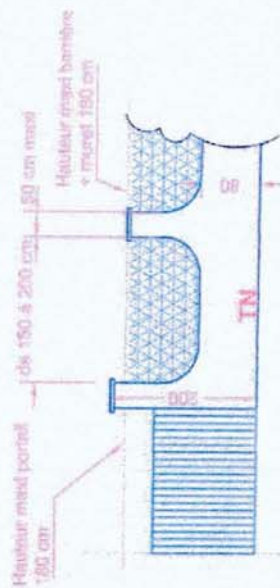
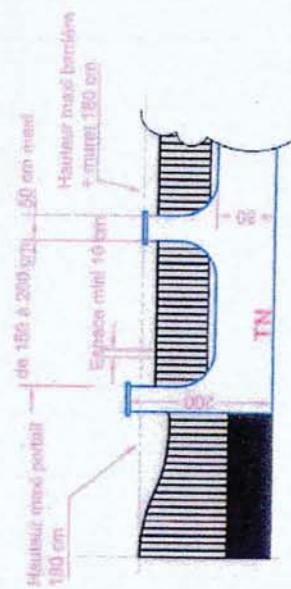
Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

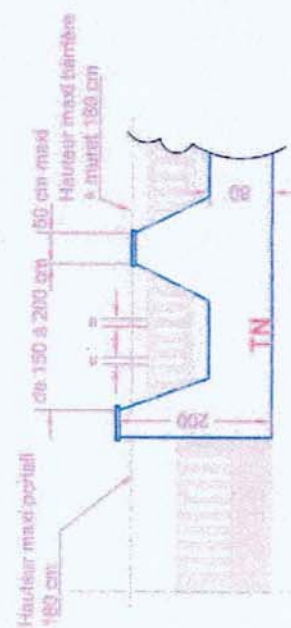
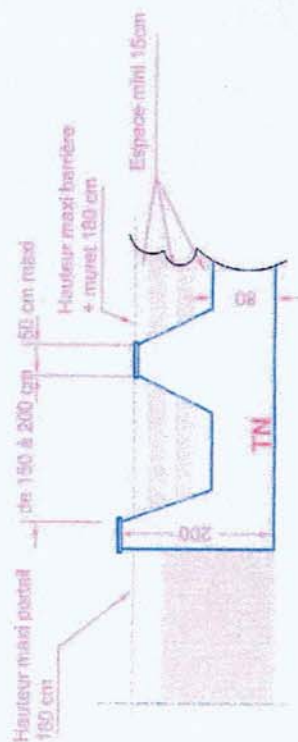
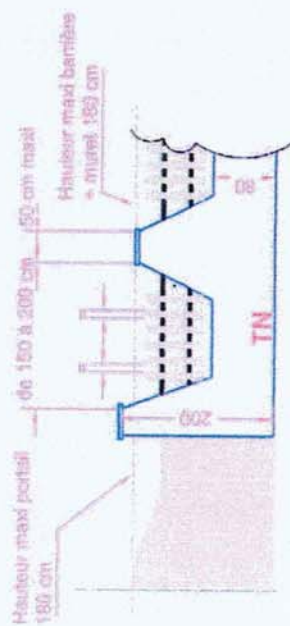
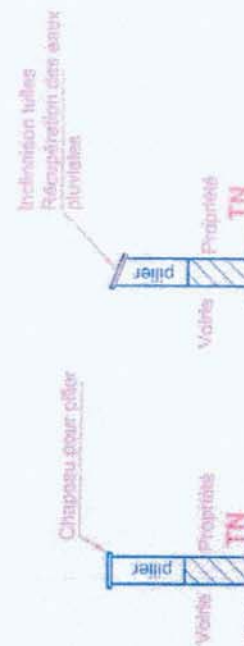
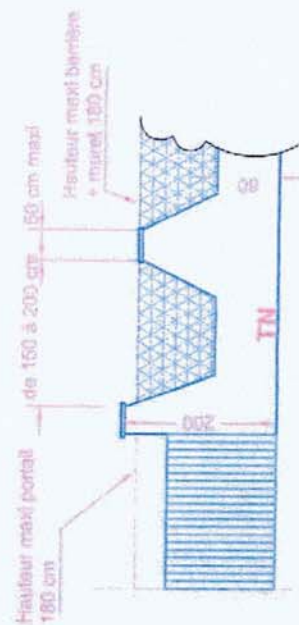
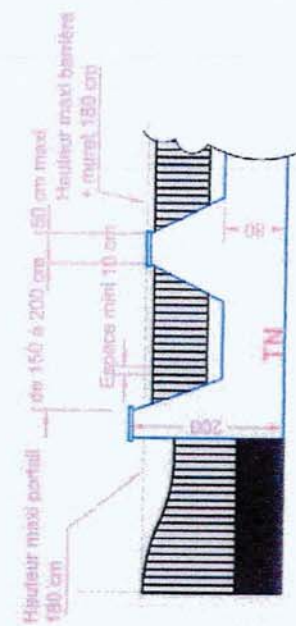
Sont interdits les brise-vues et les brise-vent.

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

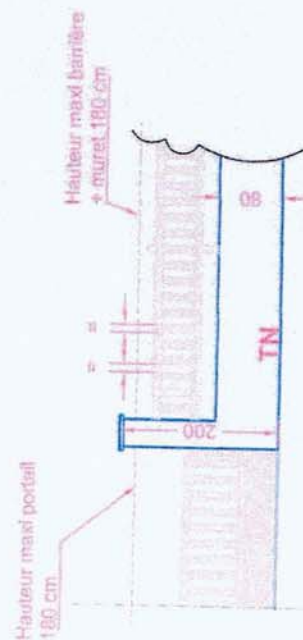
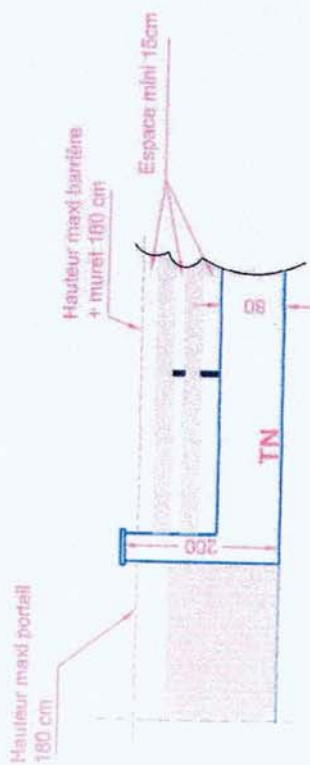
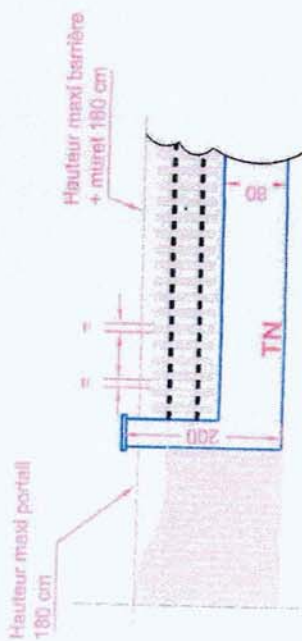
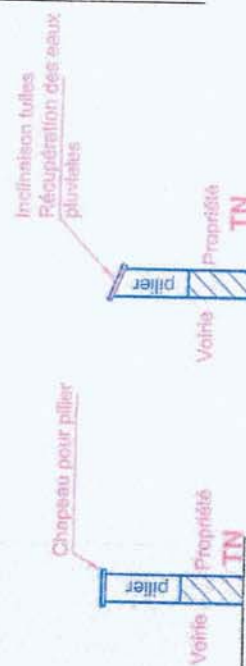
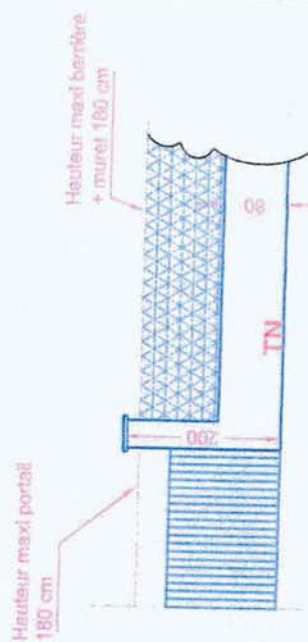
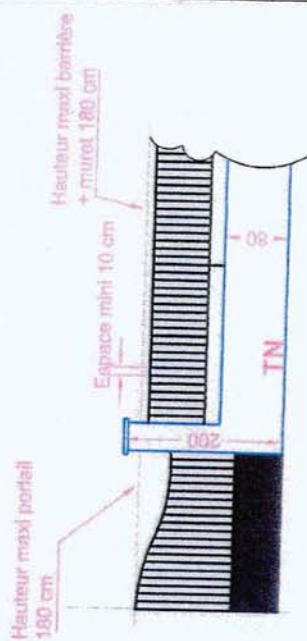








MODELES DE CLOTURES



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, Deux places extérieures à l'habitation seront prévues par logement.

Les places situées à l'intérieur des lots privatifs ne sont pas prises en compte dans le calcul du nombre de places global.

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 : 2 places par logement situées à l'extérieur.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 50m².

Les haies identifiées au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme devront être préservées. Les défrichements, arrachages et essouchements sont soumis à déclaration au titre des travaux et installations divers (art. R.421.23 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

- AUae où le COS maximum est égal à 0,40

La surface de plancher par lot se fera par application du COS de la zone (voir tableau indiqué sur le plan de composition PA4).

**Fait à CHARVIEU,
le 29 JANVIER 2014**

LE LOTISSEUR

SAFIR SARL
au capital de 150 000 Euros
46, rue de la Léchère
30230 Charvieu-Chavagneux
N° SIRET 402 635 606 00027