

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

SOMMAIRE

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES	2
ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	2
ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIRIES ET ACCES	2
ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	2
4.1. EAU	2
4.2. ASSAINISSEMENT	3
➤ 4.2.1. Eaux usées	3
➤ 4.2.2. Eaux pluviales	3
4.3. ELECTRICITE	3
4.4. TELEPHONE	3
4.5. TELEPHONE	3
ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES 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 SEPARATIVES	4
ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	4
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	5
➤ <u>Prescriptions Générales</u>	5
➤ <u>Implantation et volume</u>	5
➤ <u>Eléments de surface</u>	5
➤ <u>Clôtures</u>	5
➤ <u>Les matériaux et couleurs</u>	6
➤ <u>Portail</u>	6
ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES	6
ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATION	6
ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	7

Le règlement du lotissement est issu du règlement de la zone AUad du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la ville de CHARVIEU-CHAVAGNEUX dont la dernière modification approuvée date du 6 Juillet 2012.

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.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - de bureau (professions libérales uniquement),
- Les annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, ...). Tous les bâtiments annexes, indépendants ou non du bâtiment principal (abris de jardin, garages, vérandas, local technique de piscine ou autre local à usage domestique) à condition que leur aspect (toiture, volumétrie, matériaux, ...) soit en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les clôtures,
- Les piscines,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- La reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre (avec ou sans changement de destination).

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIRIES ET ACCÈS

L'article R111-4 du code de l'urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales, reste applicable.

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 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau

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

4.2. Assainissement

Les raccordements et réseaux EP et EU devront être contrôlés pour chaque lot par les services techniques de la mairie avant de remblayer les tranchées.

➤ 4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.

Une servitude sur la parcelle B577 permettra la réalisation de ce raccordement.

➤ 4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant 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 prétraitement.

Une servitude de tréfonds sera constituée sur les parcelles B577, B834, et B1047 afin de permettre le raccordement de la surverse des puits d'infiltration au réseau communal.

L'évacuation des eaux pluviales en provenance des futures constructions (toitures, terrasse, accès,...) sera réalisée par chaque acquéreur sur son lot par infiltration dans le milieu naturel.

4.3. Electricité

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser en souterrain.

4.4. Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

4.5. Téléphone

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

Les surfaces et les formes des terrains seront définies par le Plan de Composition.

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

Les constructions devront s'implanter avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique et rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques (hors cheminement piéton).

Les accès automobiles (portails, portes de garage etc. ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

La construction principale de chaque lot (habitat et éventuellement de bureau) devra s'inscrire dans les zones de constructions figurées au Plan de Composition.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Le bassin des piscines doit être implanté à 5 mètre au minimum des voies et emprises publiques.

Toutefois pour des raisons de sécurités d'architectures ou d'urbanismes des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrite et notamment pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Bâtiment principal :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire, excepté le forget s'il est inférieur à 0.60 mètre, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à deux mètres ($d \geq 2,00 \text{ m}$ et $d \geq \Delta h/2$).

La construction peut être édifiée au maximum le long d'une limite séparative

Bâtiment 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 forget 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 35 m².

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.

Le bassin des piscines doit être implanté à 2 mètre minimum des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Conseil pratique : *Pour aboutir à une occupation rationnelle des terrains, il est recommandé de construire sur limite, lorsque cela est possible.*

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

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 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 6 mètres.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article R111-21 du code de l'urbanisme, visé dans les Dispositions Générales, (Titre I) demeure applicable.

➤ **Prescriptions Générales**

" 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.

➤ **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.
- Le faitage 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 0.50m au minimum et le faitage 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.

➤ **Éléments 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 bois ou 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 photovoltaïques est noire ou bleu-nuit.

➤ **Clôtures**

- Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriqué ou tout autre matériau similaire.
- Les murs techniques ne sont pas autorisés et devront respecter les hauteurs de clôtures.
- Les clôtures pourront être constituées :
 - Soit d'un mur bahut de 0.80m de haut maximum surmonté d'un grillage ou d'une grille noyé 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 des clôtures est de 1.80 mètre. Les hauteurs des clôtures sont calculées par rapport au niveau fini de la voirie.
- Les clôtures de périphérie et en limite de voirie seront réalisés par le lotisseur.

➤ **Les matériaux et couleurs**

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les couleurs des enduits doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre et le sable du lieu d'édification (ocres ou beiges).
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc...)
- Les teintes de façades devront être conformes au nuancier de la mairie.

➤ **Portail**

- Les portails d'accès automobiles devront être traités en harmonie avec la clôture.
- Les murs de la zone de recul ainsi que les piliers du portail doivent être conforme au schéma de principe du Plan de Composition. Ceci de manière à conserver une place de stationnement extérieure, hors circulation du portail d'accès, et qu'une voiture puisse stationner au-devant de ce portail le temps de l'ouvrir sans encombrer la voie.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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 obligatoires par construction seront positionnées à l'extérieur des clôtures et portail, aux endroits figurés au Plan de Composition ; les places de stationnement situées à l'intérieur des constructions n'étant pas comptabilisées.

Les places de stationnement visiteurs resteront privées et gérées par l'ASL.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATION

Les plantations de haies et d'arbres à hautes tiges devront être réalisées au moyen de plans d'essences locales.

L'entretien de la haie existante en limite de l'opération sera à la charge des futurs pétitionnaires.

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

Les talus le long des lots 8 à 11 et les bandes de terrains le long des lots 11 à 15 du lotissement, comme figurés sur le plan de composition, seront cédés à la commune.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La Surface de Plancher (SP) maximum du lotissement est fixée à 4000 m².

La Surface de plancher sera répartie de la manière suivante et le lotisseur fournira une attestation de SP à chaque acquéreur :

Lot	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	Tot.
SP (m ²)	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	240	4000

FAIT À MORESTEL,

LE 8 DECEMBRE 2016, MODIFIE LE 6 AVRIL 2017.

SAFIR SAS
au capital de 510 000€
46, rue de la Lechère
38230 Charvieu-Chavagneux
Siret 423 635 606 00027



MODELES DE CLOTURES









