

Lotissement « Les Hauts du Lac »

PA 03808513 / 0003 M 0 1

PA 10

Règlement de l'opération



OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement, situé sur la Commune de Charvieu-Chavagnieux, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

CHAMP D'APPLICATION

Le 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 zones AUa du PLU de Charvieu-Chavagnieux 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.

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

Il convient d'appliquer, par ordre :

- les dispositions générales du PLU,
- les règles du PLU applicables à la zone
- les règles supplémentaires du présent règlement.

CHARVIEU-CHAVAGNEUX, le 04/06/2014

Annexe n°

VU pour être annexé à
mon arrêté en date de ce jour.

modificatif n° 229/2014

(arrêté initial n° 353/2013
en date du 26/12/2013)



TERRE HABITAT AMENAGEMENT
21, Rue de la Poste - 38230 CHAVANOZ
Tél. 04 72 45 83 56 - Fax 04 72 45 83 64
Siret : 792 048 142 00014



Cabinet de Géomètres Experts

5, rue Aimé Pinel - B. P. n°52 - 38232 PONT DE CHERUY Cedex
Tél. : 04 72 46 04 00 | Fax : 04 72 46 04 03 | email : contact@abscisse-ge.com

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
- Les constructions de commerces, bureaux et services

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

Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-dessous :

- Toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment :
 - les équipements publics d'infrastructures et de superstructures
 - l'habitation individuelle, jumelée ou groupée
 - 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

Conditions :

- A l'exception des équipements publics et de l'extension mesurée de l'existant, 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.
Opération d'une superficie minimale de 10 000 m² 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.



Cabinet de Géomètres Experts et d'Ingénieurs Conseils

5, rue Aimé Pinel – B. P. n°52 – 38232 PONT DE CHERUY Cedex
Tél. : 04 72 46 04 00 | Fax : 04 72 46 04 03 | email : contact@abscisse-ge.com

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'entrées (manuels ou automatiques, coulissants ou à vantaux) doivent être implantés avec un recul de 5 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies du lotissement et respecter impérativement le plan de composition PA 04.

2. Dispositions concernant la voirie

-Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 7 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.

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 réglementaires en vigueur.

2. Assainissement en 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.

Les lots 79 et 80 sont grevés de servitude de tréfonds pour canalisation EU conformément aux plans PA 04 et PA 08b.

Cette servitude de 3.00ml de large doit être entretenue par les acquéreurs des lots.



Cabinet de Géomètres Experts et d'Ingénieurs Conseils

5, rue Aimé Pinel – B. P. n°52 – 38232 PONT DE CHERUY Cedex

Tél. : 04 72 46 04 00 | Fax : 04 72 46 04 03 | email : contact@abscisse-ge.com

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Les constructions et espaces étanchés des lots 1 à 21 et 30 à 49 seront gérés par :
 - Tranchées d'infiltration suivant surfaces étanchées **à la charge des acquéreurs des lots** (décantation $p = 0.40$ m / longueur : 5.00 à 15.00 m / largeur 0.95 m / drain Ø100 / grave 20/120)
- Les constructions et espaces étanchés des lots 22 à 29, 50 à 60, 63 à 66 et 70 à 80 seront gérés par :
 - Raccordement au réseau collectif du lotissement
- Les constructions et espaces étanchés des lots 61 à 62 et 67 à 69 seront gérés par :
 - Puits d'infiltration, **à la charge des acquéreurs des lots** (Ø1000, profondeur 4,00 m, décantation $p = 0.40$ m) »

Les dispositifs ci-dessus sont détaillés dans l'Etude Hydro géotechnique E.161/09-B réalisée par CFEG en Août 2013 et de la note additive E.161/09-C de Mars 2014. »

Les lots 57, 58, 59, 78, 79 et 80 sont grevés de servitude de tréfonds pour canalisation EP conformément aux plans PA 04 et PA 08.

Cette servitude de 3.00ml de large doit être entretenue par les acquéreurs des lots.

- Prescriptions particulières :

- 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 lots.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des acquéreurs des lots qui doivent réaliser les dispositifs adaptés au terrain.

3. Electricité et téléphone :

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

4. 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.

5. Contrôle du bon raccordement aux réseaux :

-Les acquéreurs des lots devront produire lors de leur DAACT une attestation, par un bureau de contrôle, de bonne installation et du bon fonctionnement des réseaux.



Cabinet de Géomètres Experts et d'Ingénieurs Conseils

5, rue Aimé Pinel – B. P. n°52 – 38232 PONT DE CHERUY Cedex

Tél. : 04 72 46 04 00 | Fax : 04 72 46 04 03 | email : contact@abscisse-ge.com

ARTICLE 5 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique

-Les forjets 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 :

- 5 mètres par rapport aux emprises publiques
- 5 mètres par rapport aux voies du lotissement (voir plan de composition)
- 20 mètres par rapport à la future emprise de la RD 517

Des implantations différentes sont admises :

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

-Les piscines doivent être implantées de manière à ce que le bassin soit situé à 5 mètres au minimum des voies et emprises publiques ou privées. Cette prescription est valable par rapport à la future emprise de la RD 517.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux limites séparative

-Les forjets 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 forjet 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.

Les constructions sur les lots 1 à 5, 7 à 12, 14, 15, 17, 18, 20, 21, 23, 24, 26, 27, 29 et 57 à 66 doivent être édifiées le long de la limite latérale, comme figuré au plan de composition PA 04.

Les constructions sur les lots 6, 13, 16, 19, 22, 25 et 28 doivent être édifiées le long de 2 limites latérales, comme figuré au plan de composition PA 04.

La construction (bâtiment principal) doit impérativement respecter les polygones d'implantation figurant au plan de composition PA 04.

2. 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 forjet 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.



Cabinet de Géomètres Experts et d'Ingénieurs Conseils

5, rue Aimé Pinel – B. P. n°52 – 38232 PONT DE CHERUY Cedex

Tél. : 04 72 46 04 00 | Fax : 04 72 46 04 03 | email : contact@abscisse-ge.com

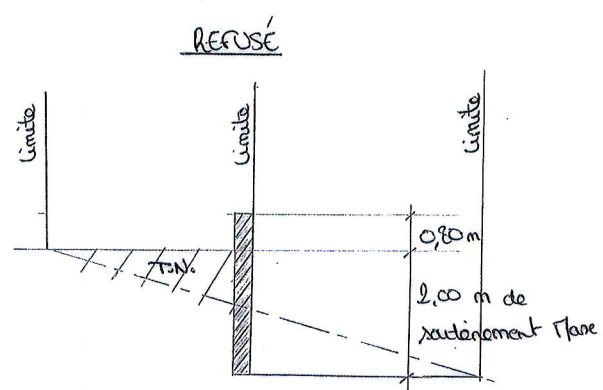
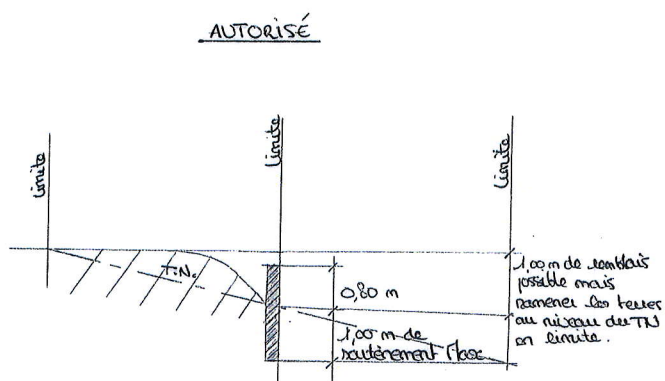
1. Implantation et volume

-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.

-La construction (bâtiment principal) doit impérativement respecter les dispositions figurant au plan de composition PA 04, notamment les polygones d'implantation et le sens de faîtage principal.

- Les affouillements et exhaussements seront limités à plus ou moins 1 mètre par rapport au terrain naturel. Ils doivent figurer à la demande du Permis de Construire et être réalisés en terrasses successives en limite des lots. Les terrassements devront respecter les dispositions à la suite.



Le merlon ($l=5.0m$ / $h=3.0m$) installé par le lotisseur en bordure des lots 1 à 29 et 57 à 66 doit être maintenu et entretenu par les acquéreurs des lots.

-La pente des toitures devra être au minimum de 30% à l'exception des vérandas.

Les débords de toitures devront être de 0.50 mètre 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.



Cabinet de Géomètres Experts et d'Ingénieurs Conseils

5, rue Aimé Pinel – B. P. n°52 – 38232 PONT DE CHERUY Cedex

Tél. : 04 72 46 04 00 | Fax : 04 72 46 04 03 | email : contact@absclisse-ge.com

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.
- 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

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriqué ou tout autre matériau similaire en plaque. Sont interdits les brise-vues et les brise-vents.

La hauteur des clôtures se calcule à partir du trottoir fini sur voie.

Les clôtures seront constituées de la manière suivante :

a)- Clôture en façade de lot sur voie interne, le long de la route des Perves et le long de la RD 517.

Les acquéreurs devront respecter les prescriptions ci-après :

- En façade sur voies hors zone d'accès au lot : muret d'une hauteur de 0.50 m moyen, surmonté d'un grillage à panneaux rigides de type BEKAERT RAL 7015 d'une hauteur de 1,20 m et doublé d'une haie vive panachée (voir article 10).

Ces clôtures seront réalisées par le lotisseur.

b)- Clôture séparative entre deux lots

En séparation des lots : clôture grillage simple de 1.70 m de hauteur maxi, de couleur grise et doublée d'une haie vive panachée (voir article 10).

c)- Accès aux lots

Pour la réalisation des accès à leur lot les acquéreurs devront respecter les prescriptions ci-après :

- Les portails et portillons ne devront pas dépasser 1,70 m de hauteur et seront de forme simple rectangulaire. Les piliers de forme carrée 0.30 x 0.30 et de hauteur 1.80 m, seront crépis.

d)- Clôture du lot avec les espaces voisins (ceinture de l'opération)

Clôture en panneaux rigides de type BEKAERT RAL 7015 de 1.70 m de hauteur et doublée d'une haie vive panachée (voir article 10).

Ces clôtures seront réalisées par le lotisseur.



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.

4. Piscine: le bassin doit être implanté à 2 mètres au minimum des limites séparatives.

ARTICLE 7 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 9 mètres dans le secteur AUa.

-La hauteur des parties hors-sol et des édicules techniques des piscines ne doit pas dépasser 0.40 mètres.

ARTICLE 8 Aspect extérieur

Il est rappelé que l'article R111-21 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 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.



Cabinet de Géomètres Experts et d'Ingénieurs Conseils

5, rue Aimé Pinel – B. P. n°52 – 38232 PONT DE CHERUY Cedex

Tél. : 04 72 46 04 00 | Fax : 04 72 46 04 03 | email : contact@abscisse-ge.com

ARTICLE 9 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 opérations comprenant plusieurs logements, 2 places par logement situées à l'extérieur.

Les surfaces créées par les retraits de portail en liaison avec les voies de desserte permettent le stationnement de 2 véhicules.

ARTICLE 10 Prescriptions concernant les végétaux

Les haies monospécifiques sont interdites. Tous les végétaux plantés sur les parcelles devront être des « essences naturelles » propres à la région.

Les végétaux à utiliser pour les haies vives obligatoires qui doublent les clôtures sont les suivants :

- **Aubépine blanche** (*crataegus oxyacantha*)
- **Bourdaïne** (*Frangula alnus*)
- **Buis** (*Buxus sempervirens*)
- **Chevrefeuille des bois** (*Lonicera periclymenum*)
- **Cornouiller male** (*Cornus mas*)
- **Cornouiller sanguin** (*cornus sanguinea*)
- **Fusain d'Europe** (*Evonymus europaeus*)
- **Genet à balais** (*Cytisus scoparius*)
- **Houx vert** (*Ilex aquifolium*)
- **Noisetier** (*Corylus avellana*)
- **Prunellier** (*Prunus spinosa*)
- **Troène** (*Ligustrum vulgare*)
- **Viorne obier** (*Viburnum opulus*)

Les plantations réalisées par le lotisseur sur le merlon en bordure des lots 1à29 et 57à 66, doivent être entretenue et maintenues à une hauteur de +/- 1.50m par les acquéreurs des lots.

ARTICLE 11 Surfaces de plancher

La surface totale de plancher de l'opération est de 9 825 m² pour les 80 lots, elle est répartie de la manière suivante :

-Lot n°1 à 29 et 57 à 66 : 110 m²

-Lot n° 30 à 56 et 67 à 80 : 135 m².



Cabinet de Géomètres Experts et d'Ingénieurs Conseils

5, rue Aimé Pinel – B. P. n°52 – 38232 PONT DE CHERUY Cedex

Tél. : 04 72 46 04 00 | Fax : 04 72 46 04 03 | email : contact@abscisse-ge.com