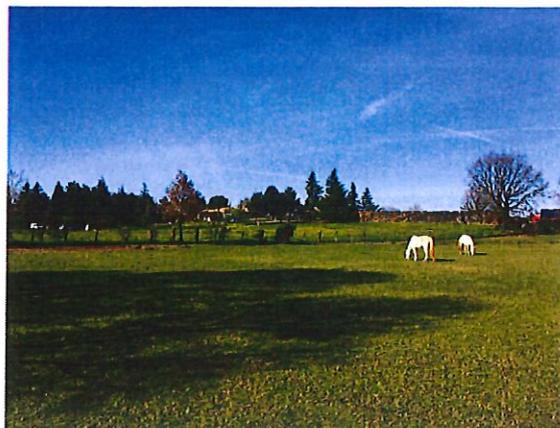


DEPARTEMENT : ISERE

COMMUNE : CHARVIEU CHAVAGNEUX

LIEUDIT : Montée de la Roue

LOTISSEMENT : "LES PALMES"



PA 0380851710001 M 01  
**MODIFICATIF DE LOTISSEMENT**

### REGLEMENT

Il sera fait application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme à chaque lot issu de la division

#### **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 réserves 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 bureaux, professions libérales,
  - . 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 :**

- 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'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone et conforme aux orientations d'aménagement annexées au PLU.

### **ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE**

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 (5,00m minimum) sans empiètement 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 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.

Les raccordements au réseau EU devront être contrôlés, pour chaque lot, par les services de la Mairie, avant de les remblayer.

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

Les eaux pluviales des toitures et eaux de ruissellement seront récupérées et traitées suivant les préconisations de l'étude de sol.

Le volume de rétention par lot sera de 6m<sup>3</sup> permettant de limiter à 2l/s le débit de fuite, conformément à l'étude hydraulique (voir dossier).

#### **4) Electricité, téléphone et fibre optique :**

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

### **ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les surfaces et les formes du terrain seront définies par le plan de composition.

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

Il faudra respecter 5m par rapport à l'alignement futur des voies du lotissement et emprises publiques (hors chemins ruraux ou piétons), pour les constructions principales et annexes.

La distance à respecter, pour les chemins ruraux et la liaison piétonne, sera de 2m par rapport à sa limite, avec une hauteur maximum de 3m sur une largeur de 4m pour les constructions principales par rapport à l'alignement futur.

### **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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 0,60m 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 2m.

### **2) Bâtiments annexes :**

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

Concernant les bâtiments annexes, il sera possible de les implanter en limite, sauf pour les lots 4, 18, 13, 12, 11, 10, 9 et 8 (limite Nord), où ceux-ci devront être à 2m.

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 0,60m 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.

**4) Piscines :** Le bassin doit être implanté à 5m minimum des voies du lotissement ou emprises publiques et des 2m 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, il n'y a pas de CES.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- Pour le bâtiment principal : 6m, sauf lorsque la construction est implantée sur la limite séparative, dans ce cas la hauteur à l'égout de toiture ne peut excéder 3m sur une largeur de 4m pour les constructions principales par rapport à l'alignement futur.
- Pour les annexes : 3m à l'égout et 4m au faitage maximum.

## **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 la Haute Qualité Environnementale.

Ces constructions à usage d'équipements publics pourront s'affranchir d'une partie des règles définies ci-après ainsi que 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 1m en remblai et en déblai.
- La pente des toitures devra être au minimum de 30 % à l'exception des vérandas.  
Les débords de toiture devront être de 0,50m au minimum 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 matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries, les 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'enduit 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 ajoutées.  
La teinte des panneaux solaires ou photovoltaïques est noire ou bleu-nuit.

### 3) Clôtures :

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

Elles pourront être constituées :

- . Soit en redans de 0,80m à 1,20m maximum.
- . 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 de la composition de la clôture sera de 1,80m.
- . **Les hauteurs des clôtures sont calculées par rapport au niveau fini de la voie ou du terrain naturel.**

Le mur périmétrique sera réalisé le long de tous les lots extérieurs du lotissement, c'est-à-dire les lots 4, 3, 2, 1, 5, 6, 7, 8, 18, 13, 12, 11, 10, 9, à la charge du lotisseur.

Ce mur périmétrique sera constitué de 4 rangées d'agglos, pour une hauteur d'environ 80cm, surmonté d'un grillage Baeckert (gris).

Ce mur sera réalisé en enduit gris clair.

Les murs internes sur voirie seront réalisés à la charge du lotisseur.

Ces murs internes seront constitués de 4 rangées d'agglos, pour une hauteur d'environ 80cm, surmonté d'un grillage Baeckert (gris).

Ces murs seront réalisés en enduit gris clair.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT**

Il sera exigé deux places par logement.

Les places de stationnement situées à l'intérieur des constructions, ne sont pas comptabilisées.

## **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Il devra bien être maintenu ou réimplanté une haie, le long de limites Nord 8, 9, 10 et 11, Ouest le long des limites 4, 11, 12, 13, 18, et Sud le long de la limite 4.

Il y aura une obligation de conserver les haies du périmètre, conformément au Plan Local d'Urbanisme.

Les haies devront par la suite être maintenues et entretenues par les futurs acquéreurs.

Cette zone de haie devient donc de fait, une zone non aedificandi.

## **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS n'est pas réglementé.

Néanmoins, il a été prévu d'attribuer 180m<sup>2</sup> pour les lots de 1 à 17 et 250m<sup>2</sup> pour le lot 18.

**Fait à SAINT SYMPHORIEN D'OZON,  
le 23 OCTOBRE 2018**

**LE LOTISSEUR**

Voir pages suivantes : annexe sur les clôtures

# MODELES DE CLOTURES

