

DEPARTEMENT : ISERE
COMMUNE : CHARVIEU CHAVAGNEUX
Lieudit : "Le Foyer Retrouvé"
LOTISSEMENT : "LE BELVEDERE"



REGLEMENT

Ce règlement est un complément au règlement de la zone AUab en vigueur au moment de l'instruction du Permis d'Aménager.

Il ne sera pas fait application de l'article 151-21 du Code de l'Urbanisme. Chaque règle du présent règlement s'applique à chaque lot issu de la division, excepté le lot 41, permettant la subdivision de ce lot pour les logements collectifs.

ARTICLE 1 :

L'accès aux lots se fera obligatoirement par la voie nouvelle à créer depuis la Route du Réveil.

ARTICLE 2 : Desserte par les réseaux

Eaux usées :

Les eaux usées des lots 1 à 8, 10 à 30 et 41, se raccorderont sur une canalisation à créer, qui ira se raccorder Route du Réveil, sur un futur réseau (au niveau du futur giratoire). Une partie de cette canalisation sera en servitude sur les lots 26, 27 et 28.

Les lots 9, 31 à 40, et éventuellement le lot 41, se raccorderont sur une canalisation à créer, qui ira se raccorder directement sur la Route Départementale n° 517. Une partie de cette canalisation sera en servitude sur les lots 36, 39 et éventuellement sur le lot 40 si besoin.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales de certains lots seront envoyées dans une cuve de rétention, à la charge de l'acquéreur. Puis, de cette rétention ces eaux iront se raccorder sur des canalisations à créer.

Les lots 9, 31 à 40, et éventuellement le lot 41, iront se raccorder sur une canalisation à créer, se raccordant RD 517.

Avant ce raccordement, une rétention sera prévue dans l'espace vert du lotissement.

Une partie de cette canalisation sera en servitude sur les lots 36, 39 et éventuellement sur le lot 40 si besoin.

Les lots 1 à 8, 10 à 15 et 22 à 24, iront se raccorder dans une canalisation à créer, qui ira se raccorder Route du Réveil, à l'entrée du lotissement.

Les lots 21, 25 à 30 et le lot 41, iront se raccorder dans une canalisation à créer, qui ira se raccorder Route du Réveil, en passant entre les lots 18 et 19.

Ces deux dernières canalisations iront dans la même rétention qui sera créée au niveau de la Route du Réveil, dans l'espace vert prévu à cet effet. Une partie de cette canalisation sera en servitude sur les lots 13 à 15, et en servitude sur les lots 26 à 28.

Les eaux pluviales des lots 16 à 20 seront envoyées directement dans la rétention prévue à l'Est de l'opération.

Sur les lots 6, 7, 8, 9, 10, 11, 25, 26, 27, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 38, il devra notamment être mise en place une rétention de 4m³ minimum, avec un débit de fuite de 3 l/s, à la charge des acquéreurs.

ARTICLE 3 :

Les implantations des constructions par rapport à la voirie, devront respecter 5m.
C'est-à-dire que toutes constructions, y compris annexes comme pool-house, etc, devront se trouver à 5m par rapport à toutes emprises et voies privées ou publiques ouvertes à la circulation.
Les constructions auront un recul minimum de 3m par rapport aux espaces verts.

Néanmoins, elles pourront être différentes si les implantations constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ou si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les piscines seront implantées à 5m minimum par rapport aux voies, et 3m minimum par rapport aux espaces verts.

ARTICLE 4 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1/ Bâtiment principal

Les constructions peuvent être édifiées au maximum le long d'une limite séparative, sauf murs d'enceinte.
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 0,60m 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/ Bâtiment annexe

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 0,60m 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 35m².

Pour les piscines, les bassins devront être implantés à 2m au minimum des limites séparatives (et 3m au minimum des espaces verts).

ARTICLE 5 :

Il n'y a pas de Coefficient d'Emprise au Sol pour cette zone.

ARTICLE 6 : Surface de plancher

Depuis le 27 mars 2014 et l'application de la Loi ALUR, il n'y a plus de Coefficient d'Occupation des Sols.

ARTICLE 7 :

Chaque futur acquéreur des lots se fera l'obligation de planter un ou deux arbres, suivant la surface de son lot.

ARTICLE 8 : Clôtures

Les clôtures autorisées sont celles définies dans le présent règlement.

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

Elles pourront être constituées :

- . 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 dans le présent règlement.
- . Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

La hauteur maximale est de 1,80m.

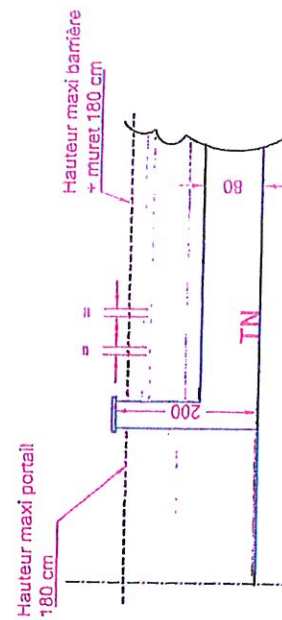
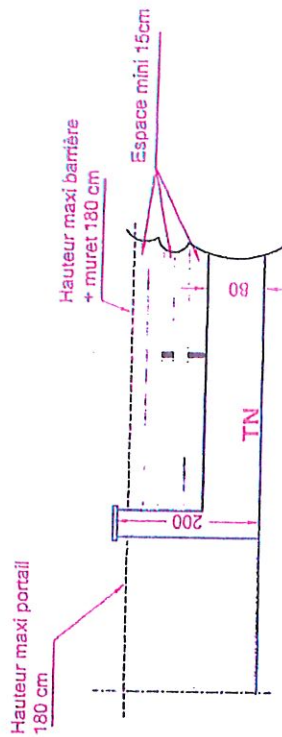
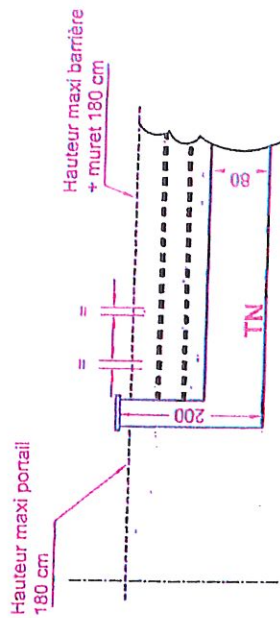
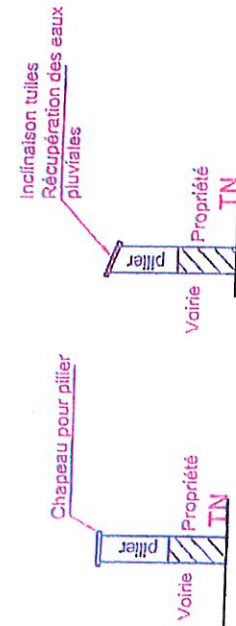
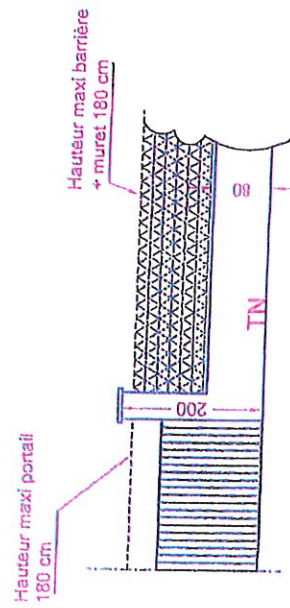
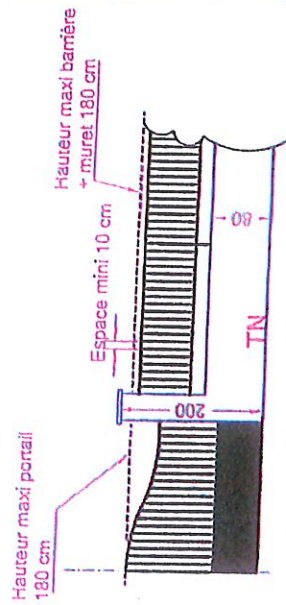
Les hauteurs des clôtures sur voie sont calculées par rapport au niveau fini de la voie.

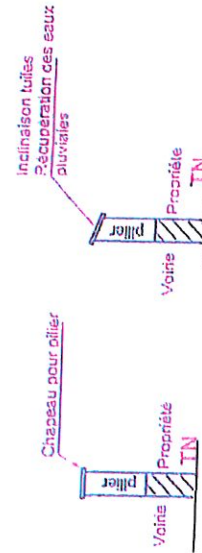
Les murs seront de couleur grise (nuance à préciser avec les services de la collectivité), et le grillage surmontant ce mur, de couleur verte.

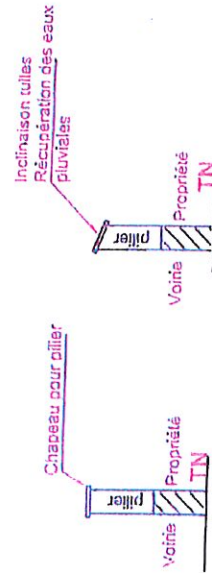
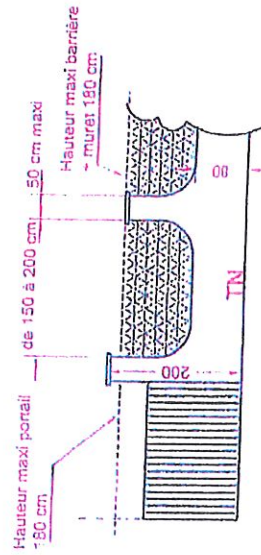
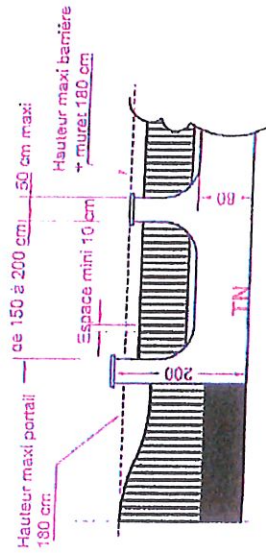
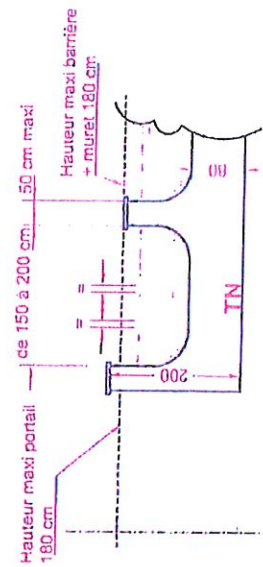
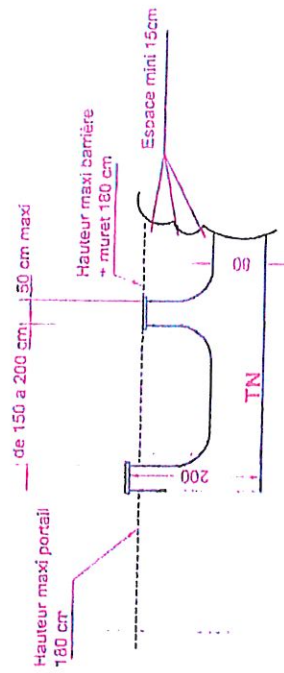
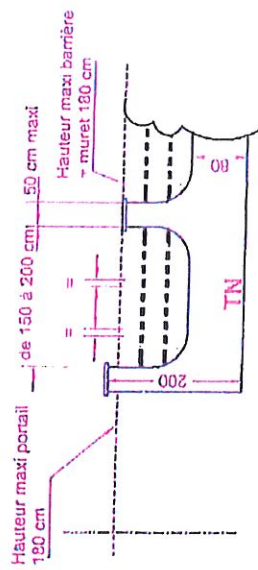
Les murs en redents seront acceptés, 0,8m maximum partie basse et 1,20m maximum partie haute.

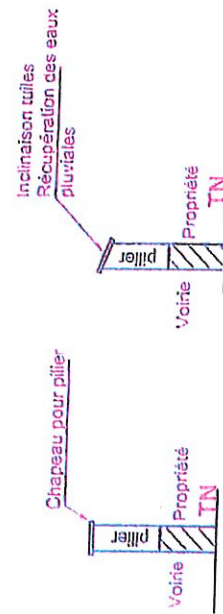
↳ Voir clôtures pages suivantes

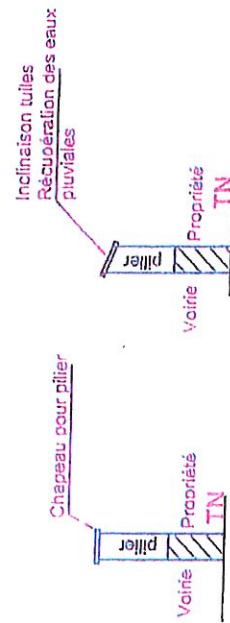
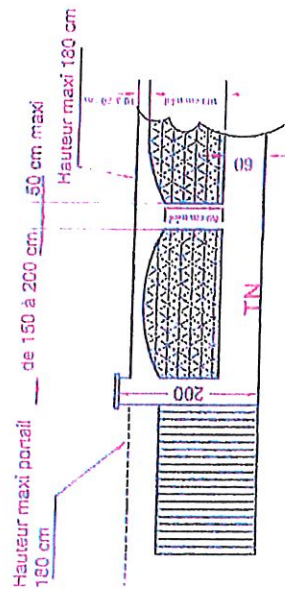
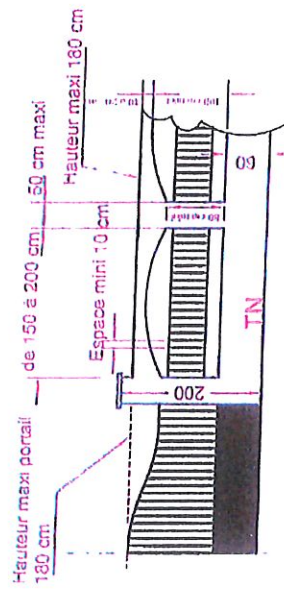
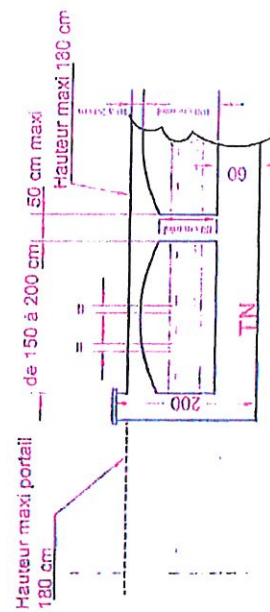
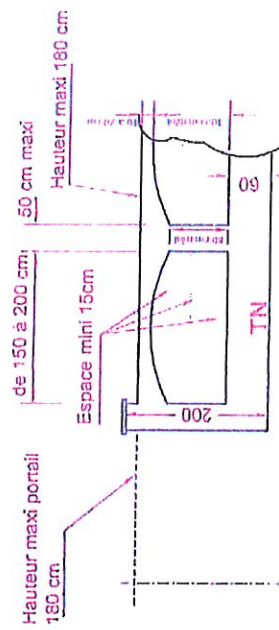
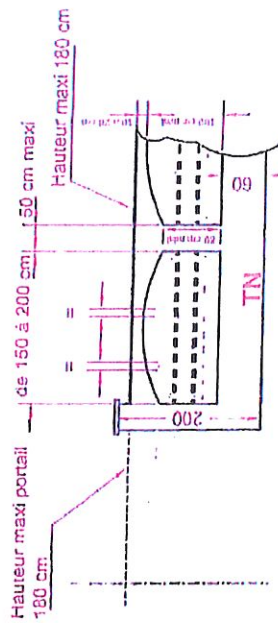
MODELES DE CLOTURES











ARTICLE 9 : Gestion des remblais

Les mouvements de terre, en déblais ou remblais, seront limités à 1m maximum.

ARTICLE 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout le plus bas.

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 6,5m sauf pour le lot 41, macro-lot, hauteur : 9m.
La hauteur des annexes sera de 3m à l'égout et 4m au faîtage.

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 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 ou les constructions qui intègrent des éléments de Haute Qualité Environnementale. Ces constructions à usage d'équipements publics pourront s'affranchir d'une partie des règles 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.
- 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 0,50m 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 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 surajoutées.
La teinte des panneaux solaires ou photovoltaïques est noire ou bleu-nuit.

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 le plan de masse exigé lors de la demande du 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.

Pour les opérations comprenant plusieurs logements, il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs : 2 places par logement, situées à l'extérieur.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 2 places par tranche indivisible de 35m² de surface de 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 50m² de surface de vente seront, en tout état de cause, un minimum.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Il sera prévu la plantation d'un arbre pour des lots inférieurs à 700m², et de deux arbres pour des lots supérieurs à 700m².

Concernant le macro-lot, un total de 18 arbres sera prévu.

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

Dans le secteur AUab au moins la moitié des arbres, dont les arbres patrimoniaux, devra être conservée.

**Fait à CHARVIEU,
le 10 JANVIER 2018
Modifié le 21 MARS 2018
Modifié le 21 JUIN 2018
Modifié le 14 NOVEMBRE 2019
Modifié le 13 FEVRIER 2020**

LE LOTISSEUR

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