

# PA 10

## REGLEMENT DU LOTISSEMENT

---

<b>ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISES.....</b>	<b>2</b>
<b>ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....</b>	<b>2</b>
<b>ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE .....</b>	<b>2</b>
<b>ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....</b>	<b>2</b>
1 Eau potable.....	2
2 Assainissement des eaux usées .....	2
3 Eaux pluviales.....	2
4 Electricité – Téléphone .....	3
<b>ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>4</b>
Implantation et volume .....	4
Eléments de surface.....	5
Clôtures .....	5
<b>ARTICLE 12 : STATIONNEMENT.....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 14 : SURFACE DE PLANCHER.....</b>	<b>6</b>

Le règlement du lotissement est issu du règlement de la zone 2AUa du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BELMONT.

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 Autorisés**

---

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a. Les constructions à usage d'habitation,
- b. Les constructions à usage des professions libérales uniquement,
- c. L'extension des bâtiments existants,
- d. Les annexes à l'habitation limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- e. Les clôtures,
- f. Les piscines,
- g. La reconstruction à l'identique en cas de sinistre,
- h. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **Article 2 : Occupations et Utilisations du Sol interdites**

---

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

## **Article 3 : Accès et Voirie**

---

L'accès des constructions est assuré par le Chemin de Corcieux pour les lots 1 et 2 et par la parcelle C n°176 (en prolongement du chemin de Corcieux) pour les lots 3 à 6, 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).

Les accès seront réalisés par le lotisseur en enrobé. Les portails ou portes de garage seront en retrait de 5,00 m minimum aux voies.

## **Article 4 : Desserte par les réseaux**

---

### **1 Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 Assainissement des eaux usées**

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

### **3 Eaux pluviales**

Les eaux doivent :

- Soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- Soit être absorbées en totalité sur le terrain.

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 parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux soit dans les cours d'eau.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement 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.

#### **4 Electricité – Téléphone**

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

### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

---

Les surfaces et formes des terrains sont définies par le plan de composition du présent permis d'aménager.

Le plan de composition indique aussi les zones de constructions obligatoires pour le bâti principal.

### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

---

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul minimum</b>
- Voies publiques	- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur
- Voies privées	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique
- Chemins piétons ou cyclables	- 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des chemins piétons à créer

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs,
- Pour les extensions de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie,
- Pour les constructions des annexes aux bâtiments existants, à condition que les annexes ne soient pas implantées à une distance de la voie inférieure à celle observée par le bâtiment principal.

Dans tous les cas, la construction principale de chaque lot devra s'inscrire dans les zones de constructions figurées au Plan de Composition.

### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à 4 mètres,

Les piscines ne pourront être implantées à une distance inférieure à 2 mètres des limites séparatives.

Les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative du terrain voisin,
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,

- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées :

- En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que cette extension n'ait pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la limite de propriété,
- En cas de reconstruction des constructions existantes après sinistre,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des services collectif.

Dans tous les cas, la construction principale de chaque lot devra s'inscrire dans les zones de constructions figurées au Plan de Composition.

### **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non règlementé.

### **Article 9 : Emprise au sol des constructions**

---

Non règlementé.

### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaire pour la réalisation du projet jusqu'au faitage.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

---

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 est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généreux que ceux-ci-dessous détaillés. 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.

#### **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 1,5 mètre en remblai et en déblai.

Pour un bâtiment isolé, la toiture à un seul pan est interdite.

Les toitures terrasses sont interdites.

### **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, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement et choisies dans le nuancier déposé en Mairie. Les couleurs seront éteintes, c'est-à-dire qu'elles auront un éclat faible.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de terre cuite, d'une teinte choisie dans le nuancier déposé à la Mairie. Les tuiles en béton et la tôle ondulée sont interdites.

L'aspect naturel du bois devra être conservé pour la charpente.

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 pente des toits devra être de 50% minimum et les débords de toiture de 50 centimètres minimum, sauf impossibilité technique.

### **Clôtures**

Les clôtures des lots le long des voies seront constituées d'une murette maçonnée et enduite dans le ton « pierre », de hauteur 0,50 m (le niveau de référence est le niveau de voirie finie : chaussée ou trottoir immédiatement en contact avec le mur), surmontée d'un grillage vert d'une hauteur de 1,20m.

Les clôtures séparatives entre les lots seront de même type que celles en bordure de voie interne, avec ou sans murette. Leur hauteur totale ne dépassera pas 2,00m.

Ces clôtures pourront être doublées éventuellement d'une haie bocagère dont 1/3 des essences seront persistantes.

## **Article 12 : Stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il est exigé deux places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction et hors enceinte clôturée.

## **Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

Les plantations de haies et d'arbres à hautes tiges devront être réalisées au moyen de plans d'essences locales. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Un (1) arbres de haute tige sera planté sur les lots et devra être situé en recul de 3,00m minimum des limites parcellaires (limites séparatives des lots et alignements des voies publiques et privées) et des constructions principales de chaque lot.

Les essences utilisées, locales de préférence, ne doivent pas produire des arbres de taille adulte supérieure ou égale à 9,00m.

Les haies devront comprendre 1/3 au maximum de plant d'essence persistante. Les haies vives doivent être constituées de plusieurs essences végétales à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons et en excluant toutes essences étrangères à la région. Les haies constituant des paravents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

## **Article 14 : Surface de plancher**

---

La Surface de Plancher (SP) maximum du lotissement est fixée à 1200 m<sup>2</sup>.

Elle sera répartie lot par lot par le lotisseur qui fournira une attestation de SP à chaque acquéreur.

FAIT A MORESTEL,

LE 9 JUIN 2017.

