

PA 10

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISES.....	2
ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	2
ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE	2
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	2
1 Eau potable.....	2
2 Electricité – télécommunication et autres réseaux câblés.....	3
3 assainissement	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 MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	4
Implantation et architecture	4
Les toitures	4
Les pentes de toitures	5
Débords de toitures	5
Les matériaux et les couleurs	5
Les annexes à l’habitation.....	5
Clôtures	5
ARTICLE 12 : STATIONNEMENT.....	6
ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX - PLANTATIONS.....	6
ARTICLE 14 : SURFACE DE PLANCHER.....	6

Le règlement du lotissement est issu du règlement de la zone Ub du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHATONNAY, et des dispositions particulières édictées pour les secteurs *ri (risque faible d'inondation)* et *rv (risque moyen de ruissellement sur versant)* du PPRN.

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 40 m² 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.

Sont notamment interdits :

- a. La construction d'une partie de l'habitation ou de ses annexes en-dessous du niveau du terrain naturel : sous-sol enterré et demi-sous-sol, cave,
- b. Les affouillements et exhaussements de sol, hors accès et abords immédiat des constructions (remblais interdits sous les clôtures, plantations, espaces verts et aires de jeux),
- c. Les annexes à l'habitation limitées à 40 m² d'emprise au sol.

Article 3 : Accès et Voirie

L'accès des constructions est assuré 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 (5,00 m minimum).pour permettre le stationnement de véhicules au-devant des portails hors emprise des parties communes du lotissement.

Les accès seront matérialisés par le lotisseur au moyen de gravier.

Les portails ou portes de garage seront en retrait de 5,00 m minimum par rapport 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 Electricité – télécommunication et autres réseaux câblés

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

3 Assainissement

a) Eaux usées :

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

b) Eaux pluviales :

Les eaux doivent être absorbées en totalité sur le terrain, conformément aux préconisations de l'étude hydraulique dressée par le cabinet AEE « étude de gestion des eaux pluviales » (rapport R17-C046).

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.

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.

c) Risques naturels :

- **Dans le secteur U ri**, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre les dégâts des eaux (cf. fiche conseil n°0 joint au présent règlement du lotissement),
- **Dans le secteur U rv**, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre tout dommage du fait de l'action des eaux (cf. fiche conseil n°0 joint au présent règlement du lotissement),

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 voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5.00m minimum par rapport à l'alignement des voies (publiques et privées).

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 trois mètres.

Cas des constructions sur limites :

Lorsqu'une construction jouxte la limite parcellaire, la hauteur du bâtiment ne devra excéder 2.50 mètres sur limite ; sa longueur ne dépassera pas 6 mètres sur ladite limite.

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

Une distance d'au moins quatre (4) mètres peut-être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.30.

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres mesurée à l'égout de toiture.

Article 11 : Aspect extérieur – Aménagement des abords

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. »

Implantation et architecture

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux doit respecter la typologie de la région.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0.70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.

Les toitures

Elles seront obligatoirement dans le ton « terre cuite vieillie » à dominante rouge et rouge nuancé, et réalisées avec des matériaux teints dans leur masse.

L'installation de capteurs solaires et photovoltaïques sur les toitures est autorisée.

La pente des toitures

La pente des toitures sera obligatoirement supérieure ou égale à 40% et inférieure à 100%.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faitage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les toitures terrasses et toitures à un seul pan sur un bâtiment isolé, sauf pour les annexes implantées sur les limites séparatives, sont interdites.

Débords de toitures

Les débords de toitures doivent être au minimum de 0,50 mètre sur façades et de 0,30 mètre pour les pignons, sauf en limite séparative. Ces débords sont portés respectivement à 0,30 et 0,20 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20m².

Toutefois, pour les vérandas, la couverture vitrée est autorisée et peut avoir une pente et des débords autres que ceux demandés précédemment. Cependant, leur conception devra être cohérente avec la construction principale.

Les matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et de tonalité.

L'emploi en grande surface de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex : blanc) est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment, ...) est interdit.

Les annexes à l'habitation

Lorsqu'elles sont isolées du bâtiment d'habitation, elles devront être traitées en harmonie avec la construction principale.

Clôtures

Leur hauteur sera limitée à 2.00 mètres, qu'il s'agisse de haies végétales (cf. article 13) ou de constructions ; dans ce dernier cas, la partie minérale ne devra excéder 0,60 mètre et pourra être surmontée d'un dispositif simple en bois, en grille ou en grillage. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuilles caduques.

Les portails d'accès automobiles devront être traités en harmonie avec la clôture.

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 – Aire de jeux - Plantations

Les plantations d'arbres-tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée (arbres de moyen ou petit développement tels que : érables, arbres à fleurs, fruitiers, ...).

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celle-ci doivent être réalisées avec au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques (tels que : charme, cornouiller, chèvrefeuille, troène, seringat, groseillier, prunellier, lilas, genêt, forsythia, amélanchier, céanothe, cognassier, deutzia, houx, laurier, aubépine, noisetiers, fusain, viorne, ...).

Les haies, constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant, ne sont autorisées que sur quelques mètres, sans dépasser 25% de leur longueur.

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.

Article 14 : Surface de plancher

La Surface de Plancher (SP) maximum du lotissement est fixée à 1 033 m².

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

FAIT A MORESTEL,

LE 27 JUIN 2017.

