

PA 10

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Le règlement du lotissement est issu du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme de la commune du GRAND LEMPS.

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.

L'ensemble des dispositions présentées en Annexe « Tome 1 – Dispositions réglementaires communes et lexiques » s'applique au lotissement.

ARTICLE 1 – Types d'occupations et d'utilisations du sol autorisés

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - d'habitat individuel,
 - d'annexes à l'habitation limitées à 40m² (garages isolés, abris de jardins, ...),
- Les clôtures,
- Les piscines,
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2 – Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

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

ARTICLE 3 - Conditions de desserte par les voiries et accès

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 (5,00 m minimum).

Les accès seront réalisés par les acquéreurs des lots, suivant l'apparence souhaitée par la collectivité qui sera indiquée lors de la délivrance du permis de construire. Les portails seront en retrait de 5,00 m minimum de la voie.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement des eaux usées

L'assainissement non collectif est obligatoire et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si le système d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peut y être implanté. Enfin, les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se raccorder directement au potentiel futur réseau sans avoir à passer au travers du système d'épuration autonome.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure et suivre les recommandations du zonage pluvial, les eaux pluviales, seront traitées à la parcelle.

Les acquéreurs pourront éventuellement installer sur leurs lots des dispositifs de stockage et recyclage des eaux pluviales (pour l'arrosage du jardin et des espaces verts, pour l'alimentation d'une chasse d'eau,...).

Les installations seront conformes à l'étude de gestion des eaux pluviales réalisée par la société AEE jointe en annexe.

4.4. Electricité -Téléphone - Télévision

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

ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

Les surfaces et les formes des terrains seront définies par le Plan de Composition.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 m et 6m par rapport à la limite de la frange agricole.

Pour les piscines, ces dernières doivent être implantées avec un recul minimal de 2 m (calculé à partir du bassin).

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative, dans les cas de figure suivants :
 - Lorsque deux constructions sont réalisées simultanément,
 - Si la construction à une hauteur inférieure ou égale à 4 m et dans un linéaire bâti maximum de 30% de la longueur de la parcelle en limite concernée, sans jamais dépasser 8 m de longueur.
- Soit avec un recul devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ($L \geq H/2 \geq 3$ m)

Pour les piscines, ces dernières doivent être implantées avec un recul minimal de 2 m (calculé à partir du bassin).

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 réglementé.

Règle alternative :

Une distance minimale pourra être prescrite entre deux constructions non contiguës pour des raisons de salubrité

et d'ensoleillement. En ce sens, il pourra être imposé une distance minimale dans la limite de 4 m.

ARTICLE 9 - Emprise au sol

Le Coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,4 de la surface de l'unité foncière. L'emprise au sol disponible pour l'opération est donc de $6726 * 0.4 = 2\ 690\ m^2$. Elle sera répartie de la manière suivante :

Lot	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Emprise au sol disponible (m ²)	300	300	300	300 L'emprise au sol existante est à décompter	300	300	290	300	300

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser :

- Toiture à pans : 7 m à l'égout et 10 m au faîtage
- Toiture terrasse ou terrasse en attique : 7 m à l'acrotère.

Pour les annexes isolées (non accolées) la hauteur totale maximale en tout point de la construction ne devra pas dépasser 4 m.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

DARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions

Se référer à l'annexe « Tome 1 – Dispositions réglementaires communes et lexiques ».

ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

Il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement. Il ne saurait être exigé plus de 3 places de stationnement par logement. Il est exigé 1 place par logement locatif social.

A partir de 400m² de surface de plancher : 30% en plus des places obligatoires seront réalisées en places « visiteurs ».

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

20 % au moins de la surface constructible de l'unité foncière support du projet sera réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre (hors espaces nécessaires à l'accès et au stationnement).

$6\,726 * 0.2 = 1\,345\text{m}^2$. Ainsi, les lots devront tous posséder minima 150m^2 de surface de pleine terre.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les plantations ne sont pas obligatoires. Les plantations d'arbres et arbustes d'ornement, doivent être limités et permettre de conserver l'ouverture du paysage.

ARTICLE 14 – Surface de plancher

La Surface de Plancher (SP) maximum du lotissement est fixée à $1\,800\text{ m}^2$.

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

FAIT A MORESTEL,

LE 12 OCTOBRE 2022.

