

PA 10

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

SOMMAIRE

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES	2
ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	2
ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE	2
ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	2
4.1. EAU POTABLE	2
4.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES.....	2
4.3. EAUX PLUVIALES	2
4.4. ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE	3
ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES 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 SÉPARATIVES.....	3
ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	3
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	3
ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	3
ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS	3
ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT	4
ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	4
ARTICLE 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	4
ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D’INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	5
ARTICLE 16 – SURFACE DE PLANCHER.....	5

Le règlement du lotissement est issu du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la ville de CREYS-MEPIEU.

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. Ces modifications apparaissent en rose dans ce document.

La zone UB correspond à la zone périphérique du centre-village et des hameaux à caractère résidentiel dans laquelle la forme urbaine dominante correspond à la villa individuelle. Cette zone a vocation à être densifiée.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - d'habitat individuel,
 - d'annexes à l'habitation (garages isolés, abris de jardins, ...). Tous les bâtiments annexes, indépendants ou non du bâtiment principal (abris de jardin, garages, vérandas, local technique de piscine ou autre local à usage domestique) à condition que leur aspect (toiture, volumétrie, matériaux, ...) soit en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les clôtures,
- Les piscines,
- La reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre (avec ou sans changement de destination).

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 – 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 (5,00 m minimum) sans empiètement sur la chaussée.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération. Elles devront être gérées par

infiltration sur le terrain de la construction.

4.4. Électricité et téléphone

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces et formes des terrains sont définies par le plan de composition (PA-4) du présent permis d'aménager.

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

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf disposition contraire mentionnée sur le document graphique, une des façades de la construction ainsi que le portail pour l'entrée des véhicules devront être implantés à une distance comprise entre 5m et 10m, calculée par rapport à l'alignement. Cette règle s'applique uniquement aux terrains nus.

ARTICLE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une des façades de la construction peut être implantée sur la limite séparative. Dans le cas contraire, elle devra respecter un recul minimum de 3m.

Dans la limite de 1m, les balcons et débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul du prospect.

Les constructions sur les lots 3-4 et 5-6 devront implanter leur façade avant (façade donnant sur la voirie interne) selon un même alignement imposé sur le plan de composition.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale de l'égout de toiture.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 6 mètres.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires. L'architecture étrangère à la région est proscrite (type chalet, construction à colombage ...).

Les constructions devront s'adapter à la topographie afin de limiter les terrassements en remblai et/ou en déblai.

Les détails architecturaux de type colonne, chapiteau, arcades ... etc. sont proscrits.

Les toitures seront à deux pans minimum, pour les constructions supérieures ou égales à 30 m², présenteront une pente supérieure ou égale à 50% et seront couvertes de tuiles plates. Les toitures terrasses sont autorisées si elles constituent un élément d'accompagnement du volume principal.

Les toitures avec coyaux sont autorisées si la pente principale de ta toiture est supérieure ou égale à 70%.

Les tuiles seront des tuiles plates de couleur « brun » du nuancier disponible en mairie. Le faitage sera dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. La pente de toit des constructions annexes isolées peut être inférieure à 50% ou à toit plat. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

Les toitures doivent avoir un débord minimum de 50 cm mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, sauf en limite de propriété.

Les couleurs autorisées pour l'enduit de façade pour les constructions sont à choisir parmi :

- R20 sable rosé de chez PAREXLANKO
- O40 beige rose pâle 20 blanc cassé-façade de chez PAREXLANKO,
- Pour les encadrements de fenêtres, de portes : à choisir parmi toutes les couleurs du nuancier en mairie.

Les enduits extérieurs et les boiseries peintes de couleur vive sont interdits. Les enduits et façades extérieurs devront reprendre les tonalités des matériaux locaux avec, comme référence de tonalité, la pierre et le sable du lieu d'édification (ton gris pierre).

Les clôtures le long de la voie interne, le long de la Rue du Devin et entre les lots 3/4 et 5/6, seront constituées d'une murette maçonnée et enduite d'une couleur G20, de hauteur 0,80 m (le niveau de référence est le niveau de voirie finie : chaussée ou trottoir immédiatement en contact avec le mur) avec couverture béton préfabriquée. Ces murets pourront restés en l'état ou être surmontés de panneaux rigides de couleur RAL 7016 d'une hauteur de 0,80m uniquement.

Les clôtures séparatives entre les lots devront être mitoyennes. Elles pourront être du type précédent, ou du type clôture simple torsion en RAL7016. Leur hauteur totale ne dépassera pas 1,60m. Elles pourront être doublées d'une haie vive dont 1/3 des essences seront persistantes.

Les portails seront de la même couleur que les clôtures (RAL 7016).

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les logements : il sera exigé au minimum 2 places par logement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves devront intégrer les câblages extérieurs et intérieurs destinés à assurer les liaisons électroniques à haut débit.

ARTICLE 16 – SURFACE DE PLANCHER

La Surface de Plancher (SP) maximum du lotissement est fixée à 1200 m².

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

*FAIT A MORESTEL,
LE 16 NOVEMBRE 2022.*

