

le 18/03/24.

DEPARTEMENT : ISERE
COMMUNE : CHARVIEU CHAVAGNEUX
LIEUDIT : "Le Village"
LOTISSEMENT : LE VIEUX CHENE IV

REGLEMENT APPLICABLE AU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- les constructions agricoles nouvelles.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- La voie nouvelle créée aura une largeur de 7,50m (5m de large et une bande de stationnement de 2,5m), et se terminera par une plateforme de retournement.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Chaque lot bénéficiera d'une rétention privative qui sera dirigée vers un puits perdu.

Cette rétention privative sera à la charge de l'acquéreur du lot (terrains identiques aux terrains du lotissement Le Vieux Chêne III).

- La dimension du puits sera de Ø 1000mm, avec une profondeur de 2,50m.
 - Il y aura, du côté de l'amont hydraulique, un bac de décantation de 40cm de profondeur minimum, sous les conduites PVC Ø 100mm d'amenée et d'évacuation.
 - L'espace annulaire entre le terrain encaissant et l'extrados des viroles sera comblé avec une grave propre inerte de type D3.
 - En fond de puits un lit de 20cm de grave 5/80mm sera mis en place pour piéger les matières en suspension. Ce filtre sera remplacé tous les 2 à 3 ans, en fonction de son colmatage par les fines.
 - Concernant la voirie, ce même principe de puits perdu avec des grilles, sera mis en place, à la charge du lotisseur.
- La dimension du puits sera également de 2,5m de profondeur.

4.) Electricité et téléphone :

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les forêts dont la dimension est inférieure ou égale à 0,60 mètre ne sont pas pris en compte dans les règles suivantes.
- Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux voies, selon les modalités suivantes : 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Néanmoins, des implantations différentes sont admises dans le cas suivant : quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Piscines : le bassin doit être implanté à 5 mètres au minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les forêts dont la dimension est inférieure ou égale à 0,60 mètre ne sont pas pris en compte dans les règles suivantes.

1) Bâtiment principal

Les constructions peuvent être édifiées au maximum le long d'une limite séparative.

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 0,60 mètre 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 2 mètres.

2) Bâtiments annexes

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 construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à 2 mètres. L'emprise au sol du bâtiment à construire ne devra pas excéder 35 mètres.

De plus, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

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

Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

3) Piscines : le bassin doit être implanté à 2 mètres au minimum des limites séparatives.

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

- Non réglementée.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout le plus bas des toitures.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions à l'égout ne doit pas dépasser 9m.
- La hauteur des constructions annexes implantées sur la limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout et 4 mètres au faîtage sur la limite séparative.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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".

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 généraux 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.

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 1 mètre 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) **Éléments 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.

3) **Clôtures**

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 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 voirie.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement sont prévues, or places situées à l'intérieur des constructions.

De plus, il a été prévu 1,5 place par logement, pour les visiteurs, arrondi à 5 places créées.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres.

- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 50m².
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET.

**Fait à SAINT SYMPHORIEN D'OZON,
le 8 FEVRIER 2024
Modifié le 15 FEVRIER 2024**

LE LOTISSEUR



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