

2

PA 0380852110003
16 DEC. 2021

PA 10

Règlement de l'opération

Lotissement « La Ferme des Américains »

OBJET DU REGLEMENT

Le règlement du lotissement ne s'applique qu'aux espaces privatifs; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune, à savoir le PLU. Le terrain est situé en zone AUa du PLU de la commune de CHARVIEU-CHAVAGNEUX qui est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Le règlement doit être rappelé dans tous actes de succession, de vente, et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Il convient d'appliquer, par ordre :

- les dispositions générales du PLU,
- les règles du PLU applicables à la zone, et jointe à la suite.



Cabinet de Géomètres Experts et d'Ingénieurs Conseils

4 place Burignat – B. P. n°64 – 69882 MEYZIEU cedex

Tél. : 04 78 31 98 17 | Fax : 04 78 31 99 56 | email : contact@abscisse-ge.com | www.abscisse-ge.com

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

PA 03 00 852 1 10 00 3

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.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
 - Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, si aucune desserte par le réseau public d'assainissement d'eaux pluviales n'est envisagée ou envisageable à terme et dans la mesure où les services techniques le jugent possible, la commune pourra autoriser l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
 - 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 des eaux pluviales 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 pré traitement.

4.) Electricité et téléphone :

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

5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

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

Non réglementée.

10 DEC. 2021

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des futures constructions sur le lotissement est à 1000 m².
La surface de plancher totale à créer des constructions sur le lotissement est fixée à 1200 m².
Elles sont réparties dans le tableau suivant :

Numéro de lot	Superficie du lot	Surface d'emprise au sol des futures constructions	Surface de plancher à créer
1	611 m ²	250 m ²	300 m ²
2	738 m ²	250 m ²	300 m ²
3	653 m ²	250 m ²	300 m ²
4	533 m ²	250 m ²	300 m ²
TOTAL		1000 m ²	1200 m ²

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 9 mètres.
- **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 ».

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 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 leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte 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.



Cabinet de Géomètres Experts et d'Ingénieurs Conseils

4 place Burignat – B. P. n°64 – 69882 MEYZIEU cedex

Tél. : 04 78 31 98 17 | Fax : 04 78 31 99 56 | email : contact@abscisse-ge.com | www.abscisse-ge.com

- Dans les opérations d'aménagements ou de constructions, il pourra être exigé des espaces collectifs autres que les voies de desserte à raison de 10 % de la surface totale de l'opération.

Un arbre de grand développement sera implanté sur chaque lot et ce à la charge des acquéreurs des lots.

La position et les essences des arbres devront être définies dans les demandes de permis de construire individuels.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

16 DEC. 2021

PA 0380852110003



Cabinet de Géomètres Experts et d'Ingénieurs Conseils

4 place Burignat – B. P. n°64 – 69882 MEYZIEU cedex

Tél. : 04 78 31 98 17 | Fax : 04 78 31 99 56 | email : contact@abscisse-ge.com | www.abscisse-ge.com

2

PA 8380852110003

PA 12

Lotissement «La Ferme des Américains »

16 DEC. 2021

Engagement du lotisseur

Indivision des lots à bâtir

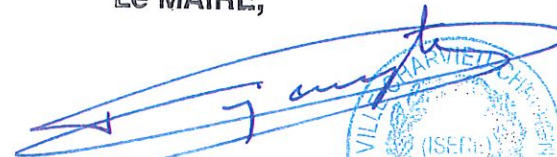
(Article R442-7 et R442-8 du Code de l'Urbanisme)

Le soussigné lotisseur d'un terrain sis au lit-dit « La Ferme des Américains » à CHARVIEU-CHAVAGNEUX, cadastré sous les numéros 49p et 856 de la section AB, s'engage à attribuer en indivision l'espace de desserte du lotissement aux propriétaires des lots 1, 2, 3 et 4 ou de l'intégrer au Domaine Public.

En conséquence, il ne sera pas constitué d'association syndicale.

A CHARVIEU , le 05/07/21
CHAVAGNEUX

Le MAIRE,



Gérard DEZEMPTÉ
Conseiller Départemental de l'Isère.

