

COMMUNE DE CHATTE
Section C « Les Colombières »

COMPLEMENT AU DOSSIER :
PA 038 095 11 20001
Ce document annule et remplace la note
de présentation PA10 du 25-10-2011

LOTISSEMENT ' L'EMERAUDE '

REGLEMENT



A : GENERALITES

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement, tel qu'il figure aux plans joints.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé, dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, ou de reventes ou de relocations successives.

DESIGNATION DU LOTISSEMENT

Le lotissement, sis sur la commune de CHATTE au lieu-dit " Les Colombières ", s'étend sur la parcelle cadastrée section C n° 1039 pour une superficie de 38 760 m² environ.

Il est composé de 62 lots.

VALIDITE DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement est applicable pour une durée de dix ans à compter de la date de l'arrêté autorisant le lotissement.

Ultérieurement, et sauf demande des propriétaires du lot, s'appliqueront les règlements alors en vigueur, sauf demande contraire de leur part six mois avant l'échéance.

B : REGLEMENT DU LOTISSEMENT ' L'EMERAUDE '

REGLEMENT**COMMENTAIRES**

Le règlement de référence est celui de la zone AUe du PLU de CHATTE.
Les articles sont épurés et adaptés au cas du lotissement. Le présent règlement ne peut pas être plus permissif que le règlement de la zone AUe du PLU.

Rappel : La commune de Chatte est couverte par un plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, qui vaut Servitude d'utilité Publique au titre de l'article 40-4 de la loi du 22 juillet 1987. Tout projet devra prendre en compte les prescriptions et réglementations contenues dans le PPR, dont un exemplaire figure dans les annexes du Plan local d'Urbanisme à titre informatif, conformément à l'article R. 123- 14 du Code de l'urbanisme.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

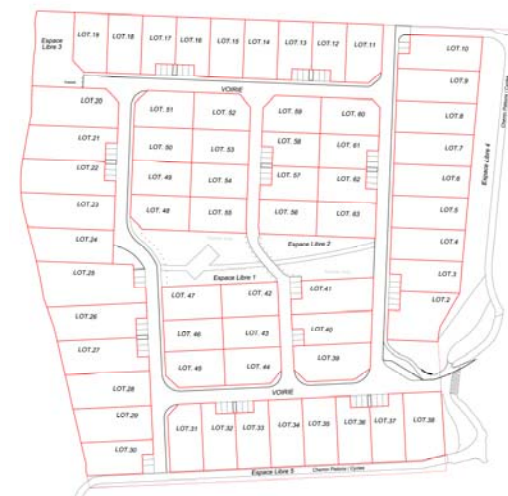
- 1.1 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3 - Les nouveaux sièges d'exploitations agricoles
- 1.4 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n76-663 du 19 juillet 1976

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1 – Les lots sont destinés à la construction de bâtiments d'habitation à l'exclusion des activités. Les professions libérales sont autorisées. Par exception, l'installation d'un commerce est autorisée sur un terrain regroupant les lots n° 36-37-38.
- 2.2 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 2.3 – Les constructions doivent prendre en compte les prescriptions du PPR relatives à la zone Bc. En particulier, les sous sols sont interdits, ainsi que les remblais non strictement nécessaires. Le rez-de-chaussée sera situé à 0.60m au dessus du terrain naturel.
- 2.4 - Les annexes aux bâtiments,
- 2.5 - Les piscines liées aux habitations,

Article 3 - Accès et voirie

- 3.1 – Les accès automobiles (portails, portes de garages) devront respecter un recul 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie interne, ou être aménagé de manière à permettre le stationnement hors de la voie commune d'au moins deux véhicules.
- 3.2 – Les accès aux lots sont indiqués au plan de composition.



Article 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau d'eaux usées. (PVC CR8 diamètre minimum 125 mm). Avant tout travaux, les constructeurs vérifieront que le raccordement de leur projet au réseau est possible.

4.3 - . Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales desservant le terrain. Les acquéreurs pourront cependant intercaler un système de stockage de ces eaux pour leurs besoins extérieurs.

4.4 - Electricité

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique. Les réseaux seront réalisés en souterrain.

4.5 - Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

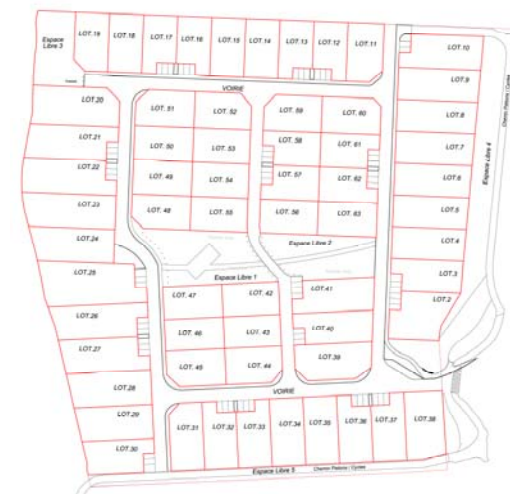
Se reporter au plan de composition.

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

Les lots proches de la RD 27 doivent respecter la ligne d'implantation obligatoire des façades, non comprises les passes de toits, indiquée au plan de composition.

En bordure des voies internes, certains lots doivent respecter un point obligatoire d'implantation du bâtiment, non comprises les passes de toits, ces points sont indiqués au plan de composition.

En dehors des obligations indiquées au plan de composition, aucune règle de distance n'est fixée par rapport à la voie interne



Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 7 a – Règles applicables au périmètre de l'opération.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire 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 5 mètres.

Article 7 b - Règles applicables à l'intérieur de l'opération :

(Limites entre lots)

Pour certains lots il est indiqué au plan de composition l'obligation de construire sur limite. Dans ce cas la passe de toit sera supprimée.

Des zones inconstructibles sont indiquées au plan de composition (fonds de parcelles)

Aucune règle de distance n'est fixée par rapport aux autres limites entre lots, mais la passe de toit reste obligatoire dans ces cas.

Cas particulier : en cas de réunion de lots dans les mains du même propriétaire et de permis de construire unique sur un ensemble de lots, les obligations de construire sur limite sont supprimées sur la limite devenue sans objet.

Seuls les lots suivants peuvent être concernés : 2 , 3&4, 5&6, 7&8, 9&10, 11&12, 13&14, 15&16, 17&18, 20&21, 22&23, 25&26, 27&28, 29&30, 31&32, 33&34, 35&36, 37&38, ou bien 36&37&38, 40&41, 42&43, 46&47, 48&49, 50&51, 52&53, 54&55, 56&57, 58&59, 60&61, 62&63.

Les règles d'implantations ne dispensent pas les constructeurs de respecter les règles du code civil concernant en particulier la création de vues (ouverture, balcon, etc..)

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 9 - Emprise au sol

La surface maximale d'emprise au sol, correspondant à l'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, est fixée à 50% de la superficie du terrain

La surface maximum d'emprise au sol pour chaque lot est de 300 m²

$(38760 * 0.50 / 62 = 312.58)$



Article 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale de toute construction ne devra pas excéder 10 mètres, et la hauteur à l'égout des toits ne devra pas dépasser 7 mètres. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables ou de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, garde-corps, cages d'escaliers, etc.

Article 11 -Aspect extérieur

Conformément à l'article R. 11 1-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

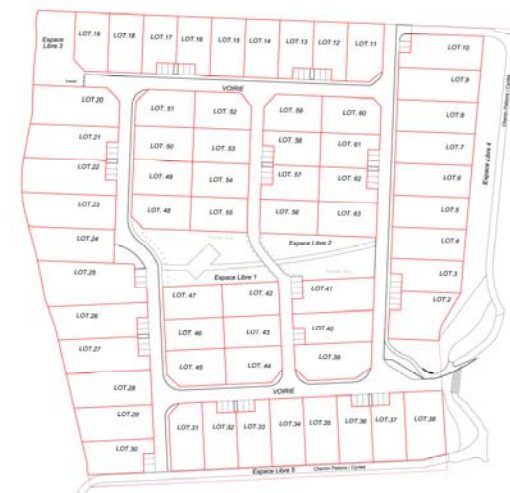
- D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.
- Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre doit s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.
- L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.
- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

Aspect général des bâtiments et autres éléments

- Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Les façades

- Doivent être recouverts d'un enduit finition grattée tous les matériaux qui par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex parpaing, béton grossier ...)
- Les couleurs des enduits doivent être conformes avec celles du nuancier déposé en Mairie.



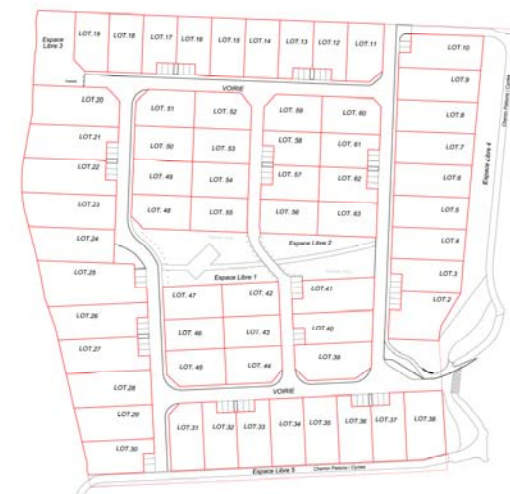
Les constructions jumelées doivent avoir la même teinte.
Les façades en bois apparent doivent respecter le même nuancier

Toitures

- La pente de toit doit être comprise entre 35 % et 50 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. Les sens de faitage sont indiqués au plan de composition
- Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture doit être en harmonie avec l'existant.
- Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrace ou à faible pente) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit doivent être limitées
- Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses, plates ou romanes, d'une coloration rouge nuancée conforme à celle déposée en Mairie.
- Pour les constructions à usage d'activité économique, les équipements publics et les bâtiments de conception contemporaine, d'autres matériaux de couvertures sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.
- Compte tenu de l'aspect général du lotissement, la passe de toit est au minimum de 0.50m hors égout de toiture Dans le cas où la construction sur limite est obligatoire, la passe de toit est supprimée.

Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple.
- Elles ne doivent pas s'opposer au ruissèlement en provoquant des retenues d'eau.
- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.
- Les clôtures sur limites seront constituées d'une clôture grillagée, de couleur verte foncé, pouvant être complétée par une haie champêtre.
En pied, ce dispositif pourra être complété par un mur bahut enduit ne dépassant le niveau du sol de plus de 50 cm, sans poteaux en maçonnerie.
Essences autorisées pour la haie champêtre: voir article 13.
- qu'il s'agisse de murs ou de haies végétales, la hauteur maximale est fixée à 2 m, tant pour les



clôtures en limite séparative que celle en bordure des voies.

- les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commande d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

L'harmonie doit être recherchée

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment avec les clôtures avoisinantes.

- dans leur aspect (couleur, matériaux etc ...) avec la construction principale.

La fixation de pare vues sur les clôtures est interdites

Les éléments en béton moulé dits « décoratifs » ou parements sont strictement interdits.

Les portails d'accès devront s'harmoniser avec la clôture.

Les portails et portillons : leur hauteur ne doit pas être supérieure à celle des clôtures.

Les portails devront être implantés à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement.

Antennes et paraboles :

Les antennes et paraboles devront être placées de façon discrète sur les toitures où sur le sol. Elles sont interdites en façade.

Capteurs solaires :

Les capteurs solaires, thermiques et photovoltaïques sont autorisés en particulier sur les toitures (intégrés à la toiture).

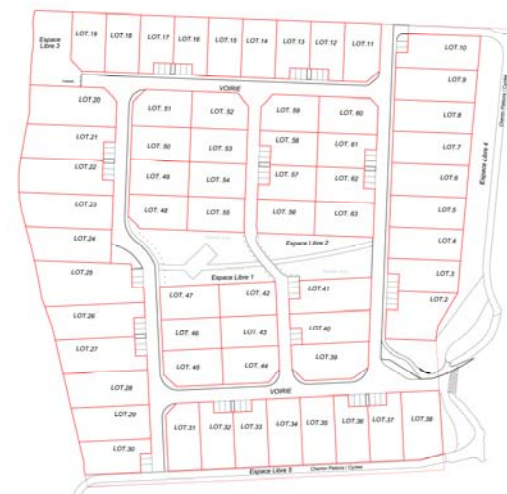
Eoliennes :

Les éoliennes soumises à Permis de construire sont interdites.

Les bâtiments annexes : s'ils ne peuvent pas être construits avec les mêmes matériaux que les bâtiments principaux, doivent utiliser la même gamme de matériaux de revêtement, la même gamme de couleurs, et avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

NOTA :

Dans le cas de constructions mitoyennes, les bâtiments des deux lots contigus devront être traités de façon harmonieuse afin d'obtenir une unité d'aspect, notamment en terme de volumes, de coloris et de matériaux employés (tuiles, pentes de toitures, enduits de façade, chenaux, dimension des ouvertures et boiseries, etc...)



Article 12 - Stationnement

Les stationnements communs étant réservés aux visiteurs, un espace de stationnement non clos par logement à l'intérieur du lot est obligatoire.

Cet espace devra être réalisé dans la zone d'accès et de stationnement figurée au plan de composition et devra permettre le stationnement de deux véhicules. (cf croquis au plan de composition).

Article 13 - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations

Les haies mono-variétales sont interdites à l'intérieur du lotissement.

L'utilisation des essences suivantes est interdite:

- Laurier cerise (laurène), troène (Ligustrum)
- conifères (cyprés, thuya, chamaecyparis)

La composition des haies se fera de la manière suivante :

2/3 maximum d'arbustes persistants le reste d'arbustes caducs.

Les arbres fruitiers n'excédant pas 4m de haut seront autorisés.

Les arbres de haute tige et les arbustes devront être choisis dans les listes de l'annexe 1 :
Charte paysagère.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

1 - Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40

La SHON maximum est de 15504 m² pour le lotissement.(38760 * 0.40)

Les SHON attribuées aux lots sont les suivantes :

Lots n° 2 à 19 : 130 m² 130 * 18 = 2340

Lots n° 20 à 30 : 150 m² 150 * 11 = 1650

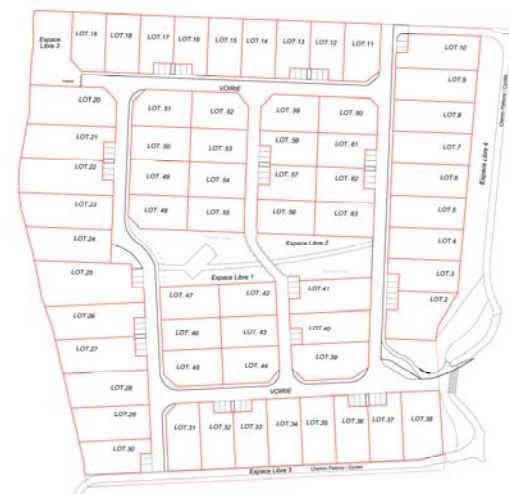
Lots n° 31 à 63 : 130 m² 130 * 33 = 4290

Total : 8280

2 - Le C.O.S. ne s'applique pas aux équipements publics

Article 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



Article 16 : Rapport d'emprise au sol en zone inondable (RESI)

Le RESI est le rapport SA / SI :

-SA est la projection au sol, dans la zone inondable concernée, des bâtiments, des remblais, des accès à ces derniers, et des talus nécessaires à la stabilité des remblais.

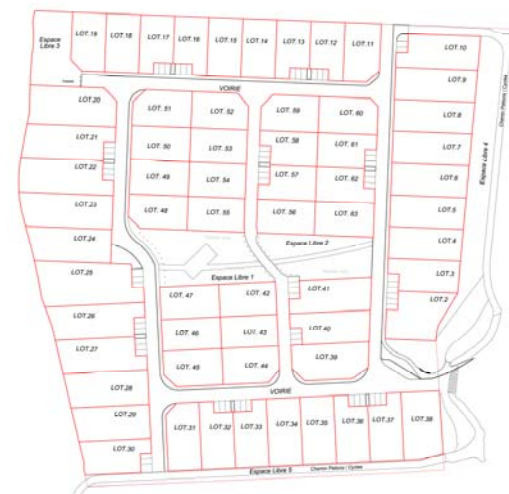
-SI est la superficie de la zone inondable concernée dans la parcelle ou le tènement.

Les voiries seront réalisées sans exhaussement, donc sans utilisation du RESI.

Le RESI maximum est de 0.30

La SA totale du lotissement est donc de 11 628 m² (38 760 * 0.3)

La SA attribuée à chaque lot est de 187.55 m² (11 628 / 62)



Fait à Saint Marcellin le mardi 25 octobre 2011

Complété le 11 janvier 2012

Le Lotisseur :

Michel ROZAND
Responsable service Conseil
en Développement Foncier
Port. : 07 60 50 64 93