

LOTISSEMENT « LES GLYCINES 2 »

REGLEMENT

I DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE

Il est porté à l'attention des futurs acquéreurs des lots, que les constructions devront satisfaire à des normes particulières se rapportant aux mesures parasismiques, la Commune étant classée en zone sismique 4.

Article 1 OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique aux espaces privatifs, il fixe les règles et les servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement « **LES GLYCINES 2** ».

Article 2 CHAMP D'APPLICATION

- 2.1** La Commune de MONEIN étant dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), le présent règlement fait référence aux dispositions énoncées dans le Règlement de ce document d'Urbanisme, et plus particulièrement à la zone 1AU dans laquelle est classé le terrain.
- 2.2** Le règlement est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe dans le lotissement « **LES GLYCINES 2** », une parcelle à quelque titre que ce soit.
- 2.3** Il doit être rappelé intégralement dans tout acte de succession, de vente ou de location d'un lot.

Article 3 DIVISION DU TERRAIN

La réalisation du lotissement sera effectuée en une tranche.

Article 4 ADAPTATIONS MINEURES

Néant.

II MODES D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

- 1.1 Le lotissement est principalement destiné à la construction de maisons à usage d'habitation, à raison de un logement par lot.
- 1.2 Toutefois un seul des lots créés pourra supporter deux logements et subdivisé si son acquéreur le souhaite, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires.
- 1.3 Sous réserve que le propriétaire aménage dans son lot des places de stationnement suffisantes, l'exercice d'une activité professionnelle peut-être autorisée dans la construction principale. Cette activité ne devra pas engendrer de nuisances (bruits, odeur, dépôts extérieurs...) pour le voisinage. De même l'activité professionnelle devra être compatible avec les capacités des réseaux dans le lotissement.
- 1.4 Tout autre mode d'occupation ou d'utilisation est interdit.

Article 2 TYPE D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Néant.

Article 3 ACCES DES LOTS

- 3.1 Dans le cadre de ce projet, les lots seront desservis par une voie nouvelle qui se raccordera à la voirie déjà réalisée dans le cadre du lotissement « LES GLYCINES ».
- 3.2 Les accès seront décaissés par le lotisseur, l'aménagement sera réalisé par les acquéreurs. La position des accès des lots est donnée à titre indicatif sur les plans différents joints au dossier.
- 3.3 Si un acquéreur souhaite modifier l'emplacement de son accès déjà décaissé par le lotisseur, il devra le faire à ses frais, après remise en état des lieux, et après concertation avec la Mairie.
- 3.4 Le traitement sera identique à celui de la chaussée. Pour déterminer la côte altimétrique d'implantation, les acquéreurs devront demander à l'entreprise en charge des travaux, le niveau fini de la chaussée au droit de l'accès.

Article 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 4.1 Tous les lots seront desservis par les réseaux enterrés d'eau, d'électricité et de téléphone. Les branchements seront amenés sur les lots.
- 4.2 Les lots seront raccordés au collecteur d'assainissement vanne réalisé dans le cadre du projet. Celui-ci sera raccordé au collecteur mis en œuvre lors du lotissement « LES GLYCINES ».
- 4.3 La défense incendie sera assurée par la borne mise en place dans le cadre des travaux du lotissement « LES GLYCINES » tel que défini dans la note de présentation et sur les plans différents joints à la demande.

- 4.4** Dans le cadre des travaux du lotissement, il sera réalisé un collecteur d'eaux pluviales pour traitement des eaux de ruissellement des parties communes. En ce qui concerne les eaux pluviales de ruissellement issues des parties privatives hors les accès aux lots, chaque acquéreur devra les traiter sur son lot par des ouvrages de rétention qui permettront un rejet régulé dans le collecteur général au moyen de la boîte de branchement mise en place dans chaque lot par le lotisseur. Ces ouvrages devront être détaillés dans le permis de construire des habitations.
- 4.5** A titre informatif, il est annexé en fin de règlement les volumes à traiter en rétention d'eaux pluviales sur les lots, suivant les surfaces imperméabilisées.

Article 5 CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

- 5.1** Dans le cadre du projet, il est créé 9 lots. Le total peut être porté à 10, selon les prescriptions de l'article 1 du présent chapitre.
- 5.2** Les côtes périmétriques et les surfaces des lots ne seront définitives qu'après réalisation du document d'arpentage à l'issue des travaux.

Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIE DU LOTISSEMENT

Le long de la voie nouvelle de desserte, il est fixé une marge de reculement de 10 mètres à partir de l'axe de la voie.

Article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1** Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative, d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres.
- 7.2** Les constructions sont implantées en limite ou à deux mètres au moins des limites. Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisées dans la bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

Article 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article 9 EMPRISE AU SOL

Néant.

Article 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1** La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés.
- 10.2** Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.
Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

Article 11 PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 11.1** L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels.
- 11.2** Les toitures des constructions devront être réalisées en ardoise ou assimilé, ou en tuiles plates de teinte « brun-ocre-rouge ».
- 11.3** Les toitures auront une pente minimum de 60 %.
- 11.4** Les toitures des annexes et des extensions aux habitations seront de teintes identiques au bâtiment principal (ou en harmonie avec celui-ci) et pourront présenter des pentes moindres.
- 11.5** D'autres dispositions (nature, teinte, pente) peuvent être acceptées si elles sont de nature à contribuer à une architecture de qualité et au développement des énergies renouvelables (toitures végétalisées, panneaux solaires...).

Article 12 STATIONNEMENT

- 12.1** Lors des dépôts des permis de construire, l'acquéreur du lot devra figurer le stationnement des véhicules à l'intérieur du lot et en dehors de la voie.
- 12.2** En outre comme figuré sur les plans de composition et de travaux joints au dossier, il sera réalisé par le lotisseur 8 places de stationnement visiteurs.

Article 13 ESPACE VERT

- 13.1** Dans le cadre de ce projet, il est créé un espace vert au droit des parcelles riveraines cadastrées CO 540 / 565 / 564, tel que figuré sur les plans joints au dossier.
- 13.2** Après dépierrage, cet espace sera nivelé et ensemencé de gazon. Il sera planté en concertation avec la Mairie, lors des travaux de finition.

Article 14 CLOTURES

- 14.1** L'autorisation d'édifier une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

- 14.2** Les clôtures en limite des voies nouvelles seront des murs maçonnés dont la hauteur sur l'espace commun sera de 1.20 mètre. Ils seront crépis de ton pierre.
- 14.3** Les clôtures séparatives entre lots seront soit en nature de mur dont la hauteur sera également de 1.20 mètre, soit en murette basse de 0.20 mètre maximum de hauteur.
Cette murette sera surplombée de poteaux scellés béton ou métalliques avec grillage, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80 mètre.
- 14.4** Toutes les clôtures décrites dans les alinéas précédents pourront être doublées de haies, implantées à 0.50 mètre de la limite et dont la hauteur ne pourra excéder 2.00 mètres.

Article 15 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Fait à BIZANOS, 30 mai 2012

Le Maître d'œuvre



II.2.5 DIMENSIONNEMENT DES OUVRAGES

A partir des éléments fournis aux paragraphes précédents, les volumes d'eau qui doivent être stockés dans les ouvrages de rétention peuvent être calculés.

Les calculs des volumes par la méthode des pluies sont détaillés dans les fiches en pages suivantes.

Espaces privés

Les volumes de rétention ont été calculés pour différentes surfaces imperméabilisées et pour un débit de régulation de 0,5 L/s (minimum proposé par les fournisseurs de régulateurs de débit) : **annexe 4 à 7**.

Les différents résultats ont été synthétisés dans le tableau suivant :

| SURFACE IMPERMEABILISEE COLLECTEE en m² | 0 à 100 | 100 à 200 | 200 à 300 | 300 à 400 |
|---|----------------|------------------|------------------|------------------|
| VOLUME UTILE DE RETENTION POUR UN DEBIT DE FUITE REGULE A 0,5 L/S en m³ | 2 | 5 | 8 | 12 |