

Département de LA SAVOIE
Commune de LE PONT DE BEAUVOISIN

Lotissement «Les Jardins du Guiers»

Le Lotisseur

ARCADE FONCIER
70 Rue des Chantiers du Beaujolais
69400 LIMAS-VILLEFRANCHE-SUR-SAONE



Réglement

Pièce PA10

Document établi par le Cabinet **ISAGEO**
S.A.R.L. de géomètres-experts, bureau d'ingénierie et de Maitrise d'Oeuvre
en aménagements urbains, paysagers et V.R.D.

ISAGEO

Siège Pont de Beauvoisin

5, rue de Pérouze

73 330 PONT-DE-BEAUVOISIN

Tel : 04 76 37 25 58 - Fax : 04 76 32 83 87

e-mail : geometre@isa-geo.fr - Web : www.isa-geo.fr

Agence de Chambéry

1, place de la Libération

73 000 CHAMBERY

L.D. : 04 79 69 40 33



Dossier de Permis d'Aménager

B	15/04/2021	Réponse à la demande de pièces manquantes du 18/01/2021
A	17/12/2020	Dossier de demande initiale
Vesrion	Dates	Observation/Modification

Dispositions générales

Objet du règlement
Champ d'application
Division du terrain
Adaptations mineures

Réglementation

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 3. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4. Desserte par les réseaux
Article 5. Caractéristiques des terrains
Article 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9. Emprise au sol
Article 10. Hauteur maximum des constructions
Article 11. Aspect extérieur
Article 12. Aires de stationnement
Article 13. Obligation de réaliser des espaces verts

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14. Coefficient d'Occupation du Sol

Dispositions générales

OBJET DU REGLEMENT

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

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « Les Jardins du Guiers » situé sur la commune de LE PONT-DE-BEAUVOISIN, tel que le périmètre en est défini par les documents graphiques du dossier de demande d'autorisation. Ce terrain est cadastré avant division :

Commune	Section	Lieudit	N°	Contenance
LE PONT DE BEAUVOISIN	A	Croibier	1922	50a 10ca
			1924	2a 40ca
			1926	1ha 19a 23ca
			1998	73a 38ca
				2ha 45a 11ca

Les plans annexés au dossier de demande de lotissement précisent le périmètre de l'opération.

CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

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

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

DIVISION DU TERRAIN

Le demandeur propose de créer 20 lots de terrains à bâtir (libres de constructeur) entièrement viabilisés.

ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures sont possibles à certaines dispositions du présent règlement.

Ce sont celles rendues nécessaires par la nature du sol, la forme des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations ne sont possibles que sous réserve qu'elles soient compatibles avec les dispositions réglementaires à caractère général applicables (PLU).

Réglementation

Le terrain objet du présent dossier est classé en zone « AUd » correspondant à des secteurs naturels, qui, une fois équipés recevront une urbanisation de moyenne ou de faible densité, en extension des zones d'habitat. Le surplus non aménagé est situé en zone naturelle.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel des règles du PLU concernant l'opération :

Toute utilisation du sol non autorisée à l'article 2, est interdite.

Règles complémentaires :

Est interdite toute construction non liée à l'habitation (à l'exception des constructions ou équipements d'utilité publique).

Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel des règles du PLU concernant l'opération :

Le lotissement respectera les objectifs définis au sein des orientations d'aménagement de la zone.

Règles complémentaires :

Sont autorisées sous conditions, et après délivrance d'un permis de construire ou de toute autre formalité nécessaire (déclaration préalable etc.) :

- les constructions à usage d'habitation,
- les annexes dans la limite de celles définies ci-dessous,
- les piscines,

Les annexes à l'habitation autorisées sont :

- Les garages
- Les abris de jardin
- Les locaux techniques liés aux piscines

L'usage du bâtiment principal pour une activité de service non nuisante de type bureau est autorisé, sous réserve que la surface plancher affectée à l'activité, ne dépasse pas 40% de la surface plancher totale de la construction principale.

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 441.2. du Code de l'Urbanisme).
- La création d'annexes sur le même tènement de propriété est autorisée, sous réserve d'une implantation ne gênant pas le développement ultérieur de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – ACCES ET VOIRIE

Rappel des règles du PLU concernant l'opération :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

Règles complémentaires :

Les accès doivent être réalisés à partir de la voie interne aménagée dans le cadre du projet de lotissement, dans le respect des emplacements définis au plan de composition (pièce PA4).

Article 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel des règles du PLU concernant l'opération :

Se référer aux règles complémentaires.

Règles complémentaires :

Les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité et téléphone), en utilisant exclusivement les ouvrages réalisés par le lotisseur, sur le lot ou en limite de lot, dans le cadre du programme des travaux du lotissement.

En l'absence de servitude existante dans les actes authentiques, les branchements particuliers des deux propriétés existantes en amont du lotissement seront éventuellement repris dans le cadre du programme des travaux si un accord est conclu avec les propriétaires concernés.

NB. Certains lots sont grevés de servitude de tréfonds pour le passage de réseaux (cf. plan de composition). Les acquéreurs de ces lots devront laisser libre l'accès pour permettre l'entretien de ces réseaux.

Assainissement des eaux usées :

Les lots 13 et 14 devront respecter respectivement les cotes de raccordements projetées de 288.50 et 288.55. Ces cotes seront affinées après récolement des ouvrages. Ces deux lots sont donc susceptibles de devoir mettre en place chacun une pompe de relevage en fonction de leur projet.

Assainissement des eaux pluviales :

Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales a été établi pour une hypothèse d'imperméabilisation de 200m² par lot. Dans le cas d'un lot présentant une imperméabilisation supérieure à ces hypothèses, une étude complémentaire devra être réalisée.

En cas de dysfonctionnement de l'assainissement, un parcours à moindre dommage constitué par une mise en forme du terrain naturel selon une légère noue sera mis en place en bordure du lot 18. Les acquéreurs de ce lot devront permettre le libre écoulement des eaux sur ce tracé. Le remblaiement de cette noue est donc interdit et les clôtures croisant ces écoulements devront être perméables (pas de soubassement de muret de clôture et grillage à grandes mailles).

NB. Les cotes des tampons des boîtes de branchement des lots 13 et 14 devront impérativement être supérieures à 287.50 correspondant à la cote des plus hautes eaux du bassin ; et ce afin que ces ouvrages ne se substituent pas à la surverse du bassin, ce qui entraverait gravement le fonctionnement du système et générerait des dommages auxdits lots. Ces cotes seront affinées après récolement des ouvrages.

Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Rappel des règles du PLU concernant l'opération :

Sans objet.

Règles complémentaires :

Les configurations de lots, telles que prévues au plan de composition (pièce PA4), et qui seront arrêtées dans le cadre de leurs bornages, ne pourront être modifiées, sauf à satisfaire préalablement aux formalités administratives imposées en la matière pour les Permis d'Aménager.

Le nombre maximal de lot de l'opération est fixé à 20.

Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel des règles du PLU concernant l'opération :

Les marges de recul ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

Une tolérance de 1m pour les balcons, escaliers, débords de toiture et corniches, est admise.

Règles complémentaires :

Les portails seront implantés en retrait de 5 m par rapport à la limite entre le lot et l'espace commun, pour permettre l'arrêt hors de la voie publique et hors clôture d'au moins un véhicule léger.

Les constructions devront s'implanter dans les zones prévues à cet effet au plan de composition.

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles du PLU concernant l'opération :

Elles sont incluses dans les règles complémentaires ci-dessous auxquelles il faut de référer.

Règles complémentaires :

Toutes les constructions devront s'implanter dans les zones prévues à cet effet au plan de composition (construction principale et annexe).

Dans le cas d'une construction sur limite, la façade implantée sur cette dernière devra être un pignon. Les croupes ou cheneaux sur limite sont donc interdits.

A- Par rapport aux limites internes à l'opération :

Les constructions doivent être implantées dans les zones définies à cet effet au plan de composition (soit sur limite entre lot, soit à 3 m de cette limite).

La construction sur limite entre deux lots est autorisée dans les conditions suivantes :

- Hypothèse 1 : La construction est en limite avec un lot non bâti.

Dans cette hypothèse, la construction doit permettre techniquement l'adossement ultérieur d'un éventuel projet voisin. Les ouvertures et jours sont interdits sur la façade édifiée sur limite. Seuls les pignons peuvent être édifiés en limite.

- Hypothèse 2 : La construction est adossée à un pignon existant sur la limite du lot.

Dans cette hypothèse, la construction doit être de volume et de hauteur équivalente à celle préexistante ; les modèles de tuiles, les teintes de façade et le traitement des accès doivent être harmonisés.

Pour les constructions implantées à 3 m de la limite, une tolérance de 1 m est admise pour les balcons, escaliers extérieurs et débords de toit.

Les annexes doivent, sauf impossibilité technique, être accolées au volume principal. Séparées du volume principal, elles peuvent être établies :

- soit en limite séparative, avec une hauteur maximale en limite de propriété qui ne pourra excéder 3 m et 4.50 m hors tout.

- soit à une distance de 3 m de la limite. Dans ce cas, une tolérance de 0.50 m est admise pour le débord de toit. Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance minimale de 4 m des limites entre lots.

Les installations techniques nécessaires à la desserte et au fonctionnement du projet (tels que les transformateurs électriques, les installations de refoulement des eaux usées, les aires et locaux de présentation des ordures ménagères etc.) peuvent être implantées en limite.

B- Par rapport aux limites avec le périmètre du lotissement :

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, sans être inférieure aux reculs définis au plan de composition. Une tolérance de 1.00m est admise pour les balcons, escaliers extérieurs et débords de toit.

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

Rappel des règles du PLU concernant l'opération :

Non réglementée.

Règles complémentaires :

Non réglementée.

Article 9 – EMPRISE AU SOL

Rappel des règles du PLU concernant l'opération :

Non réglementée.

Règles complémentaires :

Non réglementée.

Article 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel des règles du PLU concernant l'opération :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au dessus de la sablière ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres sur sablière.

La hauteur maximale des annexes implantées en limite de propriété ne devra pas excéder une hauteur de 3m au droit de la limite et de 4.50m hors tout.

Règles complémentaires :

Les concepteurs devront privilégier des projets en R+1+Comble au détriment des projets de plain-pied.

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

Rappel des règles du PLU concernant l'opération :

Dispositions générales :

En aucun cas les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Terrassements :

Les constructions autorisées devront s'adapter à la pente, les terrassements en déblais ou remblais de plus de 1m sont interdits.

De même, les murs de soutènement seront évités en règle générale et proscrits en limite de propriété, les remblais sont interdits dans les marges d'isolement.

Toitures :

Les toitures, présenteront au minimum 2 pans. La pente minimale est de 60%.

Une toiture à un pan est admise pour une extension basse d'un bâtiment principal couvert au moins en 2 pans ou pour une annexe adossée à un mur ou un pignon plus haut qu'elle.

Les toitures terrasses sont admises pour l'extension en rez-de-chaussée d'un bâtiment principal, pour des éléments de liaison entre corps de bâtiments couverts par des toitures, ou pour des parties de terrasses hautes, accessibles ou végétalisées.

Couvertures :

La couverture sera constituée de tuile de teinte brune ou rouge vieilli.

Les vérandas peuvent avoir un vitrage en couverture (en cas de couverture opaque, celle-ci devra être en tuile identique au toit principal).

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés lors de la conception architecturale (dans le plan de toiture).

Façades en maçonnerie :

Les façades peuvent recevoir un crépi truellé, une tyrolienne à grain fin ou une application de peinture murale de couleurs naturelles. Des panneaux muraux de couleur vive peuvent être admis.

Parties bois :

Les teintes seront les suivantes : noyer, vieux-chêne, teck ou bois autoclavé brun-vert. Les chalets en madriers ou en rondins sont interdits (sauf petites annexes de jardin). Les maisons à ossature bois sont autorisées, avec des portions de façade en panneaux d'aspect lisse et clair ou coloré.

Clôtures :

La hauteur des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, ne devra en aucun cas dépasser 1.50m. Ces clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voiries (carrefour notamment).

Se référer aux règles complémentaires.

Règles complémentaires :

Dispositions générales :

Les constructions seront de formes et de conceptions simples.

Couvertures :

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sur garde-corps ou brise soleil sont interdits.

Climatisation :

Les groupes de climatisation devront être masqués.

Clôtures et portails :

Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.

Les claustras, canisses et pare-vue sont interdits.

Dans le cas d'accès jointif entre lots, la clôture d'accompagnement sur limite sera interdite. Entre lots et en fonds de propriété, les clôtures seront avantageusement accompagnées de haies végétales privilégiant des essences mélangées rustiques et locales (noisetiers, charmes, aubépine, mûriers ...). Le plan de clôture et de portail sera avantageusement présenté au stade du permis de construire.

N.B. : Toutefois, le souci d'intégration des constructions dans leur environnement proche n'exclut pas une recherche architecturale de caractère contemporain, différente des obligations de volumétrie, de pente de toiture et de matériaux précédemment édictées.

En cas d'occlusion de la grille située au point bas de la voie de desserte, un parcours à moindre dommage constitué par une mise en forme du terrain naturel selon une légère noue sera mis en place en bordure du lot 18. Les acquéreurs de ce lot devront permettre le libre écoulement des eaux sur ce tracé. Le remblaiement de cette noue est donc interdit et les clôtures croisant ces écoulements devront être perméables (pas de soubassement de muret de clôture et grillage à grandes mailles).

Energie et développement durable

Les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les nouvelles constructions, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Ordures ménagères :

Aucune collecte en porte à porte n'est prévue. Les acquéreurs de lots devront apporter leur déchet au point de collecte le plus proche.

Article 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel des règles du PLU concernant l'opération :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et communes, dans des parkings de surface ou des garages.

Il est exigé :

- 1 place par tranche de 50 m² de Surface Plancher
- Pour chaque lot individuel : 1 place de stationnement couvert et une place de stationnement en retrait de la voie commune et en dehors des emprises publiques ou communes (ces deux places seront comptabilisées dans le ratio de places définies au 1^{er} alinéa).
- Pour la partie éventuellement affectée en bureau, il est exigé une place par tranche de 40 m² de surface plancher.

Règles complémentaires :

Les dimensions minimales d'une place pour véhicule particulier sont fixées à 2,50 mètres x 5 mètres.

Article 13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Rappel des règles du PLU concernant l'opération :

Se référer aux règles complémentaires.

Règles complémentaires :

Les surfaces libres de toute construction, piscine, et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être aménagées de manière paysagère et végétalisée.

Sauf nécessité technique, la végétation existante sera préservée au maximum.

Il est imposé que chaque lot présente au moins un arbre de haute-tige d'essence locale (conservé ou replanté).

Les conifères sont interdits.

Les haies monospécifiques (thuyas, lauriers...) sont interdites au profit de haies bocagères d'au moins 3 essences.

Rappel des règles du PLU concernant l'opération :

Se référer aux règles complémentaires.

Règles complémentaires :

La surface plancher globale disponible pour l'opération est fixée à 3600 m².

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur fournira un certificat à chaque acquéreur de lot.

A Pont de Beauvoisin, le 15/04/2021

Le Lotisseur

La société ARCADE FONCIER

