

PA10 - REGLEMENT

Le présent règlement fixe, dans les conditions prévues au chapitre V du code de l'urbanisme relatif aux lotissements, les règles d'intérêt général imposées dans le lotissement par la SARL IMPACT IMMOBILIER, représentée par Mme Chantal CHAGNARD Gérante, dont le siège se situe - 380 Grande Rue 01570 FEILLENS et ci-après désignée « le lotisseur ».

ARTICLE 1 - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Tout candidat constructeur devra obtenir le permis de construire prévu à l'article L 421-1 du code de l'urbanisme, y compris pour les aménagements annexes ; piscine, abris piscine et abris de jardin qui devront être intégrés à l'habitat. Avant tout dépôt de permis de construire ou de déclaration préalable, une consultation préalable du service de l'urbanisme de la Commune est recommandée afin d'évaluer, notamment, la bonne intégration du projet dans son environnement puis avec les constructions avoisinantes.

ARTICLE 2 - REGLES D'URBANISME

Le lotissement se situe en zone A.U.1 de la commune de SAINT-ELOI.

Les règles fixées par le règlement du PLU de la commune de SAINT-ELOI sont applicables au lotissement et en son sein puis sont complétées par les règles suivantes :

La construction doit s'adapter au mieux à la pente du terrain, en évitant le plus possible des modifications de terrain qui nécessitent la réalisation de murs de soutènement, décaissements et de remblais trop important.

A. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées alors ouvertes à la circulation.

Les bâtiments doivent être édifiés avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise de la voirie ; elle-même constituée de la bande de roulement et du trottoir. Il est à ce titre rappelé que cette règle de prospect s'applique en tout point du bâtiment à édifier ; en ce compris les débords de toiture.

Les accès privés ne sont pas considérés comme des voies privées ouvertes à la circulation du public pour l'application du premier alinéa de cet article.

Par conséquent, les distances d'implantation à respecter par rapport à ces accès privés et non couverts sont celles indiquées ci-dessous et relatives aux limites séparatives.

B. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation des constructions par rapport au périmètre extérieur du lotissement ; rappel des dispositions de l'article A.U.1.7 du règlement du PLU.

Il est en effet rappelé que ces dispositions, par application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, sont applicables aux seules limites des lots avec celles du périmètre extérieur du lotissement.

Il en ressort que 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les précisions dérogatoires apportées par l'article 7 précité sont également applicables au lotissement.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives entre lots puis entre lots et les accès privés ; mise en œuvre de règles complémentaires aux dispositions de l'article A.U.1.8 du règlement du PLU de SAINT-ELOI.

Il est ici rappelé que les dispositions de l'article A.U.1.7 du règlement du PLU, par application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, sont applicables aux seules limites des lots avec celles du périmètre extérieur du lotissement. Les règles d'implantation des constructions au sein de l'opération résultent de l'application des dispositions de l'article A.U.1.8 du règlement du PLU qui ne règlemente pas l'implantation des constructions.

C. Clôtures et supports

Les acquéreurs pourront procéder à l'implantation d'un grillage de couleur verte d'une hauteur maximum d'1m60 afin de clore leur lot.

En front de rue, l'édification de murs est interdite.

Les piliers supports du portail sont autorisés. Ils seront clairement identifiés au dossier de demande de permis de construire. Leur hauteur n'excédera pas 1m60. Les pastiches en parement sont interdits. Ils pourront supporter les boîtes aux lettres.

Seules les haies bocagères ou fleuries constituées d'espèces variées sont autorisées. Les thuyas sont interdits.

D. Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol de la zone A.U.1 est de 0.30. Le lotisseur attribuera la surface de plancher lors de la vente de chaque lot. Aussi, les co lotis compléteront leur dossier de demande de permis de construire par la fourniture d'une attestation de surface de plancher qui leur sera délivrée par le lotisseur.

E. Aspect des constructions

Les couvertures seront d'aspect tuiles romanes ou similaires de teinte terre cuite rouge sans nuance.

Le ravalement sera de teinte neutre beige coquille d'œuf soutenu (beige pisé, sable mouillé, « kraft »). Les teintes vives, trop claires ou foncées (blanc cassé, jaune pâle, ocre clair, rose, marron...) sont interdites.

Toutes les menuiseries extérieures (fenêtres, volets, portes et portes de garage) seront peintes dans un ton neutre (gamme des gris, gris vert, gris bleu...). Les lasures colorées de teintes trop vives (jaune, orange, rougeâtre) ainsi que les bois non peints sont interdits.

Les ouvertures extérieures ainsi que les auvents seront de forme linéaire, sans pastiches.

La base des piliers des auvents et abris sera rectangulaire.

Les constructions respecteront le sens de faîtage principal tel qu'indiqué au plan de composition.

F. Précisions relatives aux accès des lots

Les accès aux lots seront implantés aux emplacements prévus au plan de composition du lotissement. Le choix de la position exacte de l'accès se fera par les acquéreurs de lot tant que les travaux de finition du lotissement n'auront pas été exécutés et avec l'accord du lotisseur.

Fait à FEILLENS

Le 12 mai 2016.

IMPACT IMMOBILIER

350, Grande Rue - BP 29 - 01570 FEILLENS

Tél. 03 85 36 13 13 - Fax 03 85 36 18 48

N° de gestion 93 8 573 - Siret 385 348 834 00040