

12 MAI 2005

**LOTISSEMENT
« CLOS MARION – ROLLAND »**

PIECE N° 7

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

- Article 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

- Article 3 - Accès des lots.
- 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 maximale des constructions.
- Article 11 - Aspect extérieur des constructions.
- Article 12 - Stationnement des véhicules.
- Article 13 - Espaces libres et plantations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.

- Article 14 - Possibilités maximales de construction - densité.
- Article 15 - Dépassement de densité

05 F 30 01

12 MAI 2005

PREAMBULE :

OBJET DU REGLEMENT : Le présent règlement a pour objet de fixer les règles de servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement. Ces règles ne doivent pas apparaître comme des contraintes aux yeux de l'utilisateur, mais comme des dispositions de nature à lui assurer un mode de vie commune le meilleur possible à l'intérieur du lotissement, dans le respect de celui de ses voisins.

Par ailleurs, les incitations qu'il contient doivent amener une certaine harmonie à l'intérieur du lotissement aussi bien en ce qui concerne leurs constructions, leur architecture, leur implantation ou bien encore leurs abords, la tenue des terrains, ces clôtures, des plantations.

ADHESION AUX PRESENTES : La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

OPPOSABILITE DU REGLEMENT : Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Son existence doit être rappelée dans tout acte translatif de parcelle, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives. Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation administrative du présent projet de lotissement. Elles s'appliqueront pendant la durée prévue à l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme, c'est à dire 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Toutefois, à l'issue de ce délai, une majorité des co-lotis pourra demander le maintien de ces règles (majorité calculée selon l'article L.315-3).

Cette demande devra être adressée en Mairie de SEYSSINS par pli recommandé avec accusé de réception.

05 F 3 0 0 1 12 MAI 2005

SECTION I :NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

1.01 - Le lotissement est un lotissement à usage d'habitation.

1.02 – Les lots n° 1 à 7 sont prévus pour recevoir une habitation individuelle. Le lot n° 8 pourra recevoir une construction abritant deux logements de type appartement. Dans ce cas, il pourra être réalisé sur ce lot une copropriété pour la gestion des parties communes.

1.03 – Les piscines sont autorisées sur les lots n° 3 à 8. Elles ne sont pas souhaitables sur les lots n° 1 et n° 2 compte tenu de leur faible superficie.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites.

2.01 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1.

2.02 – Les abris de jardin et garages isolés qui ne constituent pas une annexe accolée à l'habitation ne sont pas autorisés.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 3 - Accès et voirie.

05 F 3 0 0 1

12 MAI 2005

3.01 – Accès obligatoire (flèche noire sur le plan de composition).

Cette prescription concerne les lots n° 4 et 8. Pour ces lots, l'accès automobile n'est possible qu'à l'endroit repéré par une flèche sur le plan de composition.

3.02 – Accès libre : lots n° 1 – 2 – 3 – 5 – 6 – 7.

Pour ces lots, l'accès au garage pourra s'effectuer en tout point de la façade.

Cependant, l'accès par les aires de stationnement collectives (teintes rouges sur le plan de composition) est interdit.

Article 4 - Desserte par les réseaux.

4.01 – Toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux mis en place par le lotisseur en utilisant les amorces de branchement installées à cet effet.

- Eau potable : tuyau en attente en limite de lot.
- Eaux usées : regard de branchement en limite de lot.
- Electricité : branchement en façade.
- Téléphone : chambre de branchement en limite de lot.
- Gaz (si accord G.D.F.) : branchement en façade

4.02 – Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales de surface recueillies par les toitures, terrasses, cours et autres surfaces imperméables devront être rejetées au milieu naturel à l'aide de puits ou tranchée d'infiltration réalisés par le propriétaire du lot, sur son propre terrain

Le réseau de collecte des eaux pluviales du lotissement n'est pas destiné à recevoir les eaux de pluies issues des lots. Le réseau a été dimensionné pour ne réinjecter sous la voie que les eaux issues des parties communes.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

Article 5 - Caractéristiques des terrains.

La surface et la forme de chacun des lots résultent du plan de composition (pièce n° 6).

Les surfaces indiquées sur ce plan sont provisoires et peuvent varier à l'occasion de la réalisation effective des travaux.

Les surfaces définitives résulteront d'un bornage définitif des lots. Les ventes seront effectuées en fonction de celles-ci.

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

Sans objet.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les implantations de construction sont déterminées par le plan de composition.

7.01 – Zones d'implantations

Le plan de composition indique pour chaque lot une zone d'implantation à l'intérieur de laquelle pourra s'insérer la future zone de construction (zone représentée par des hachures simples sur le plan de composition).

7.02 – Recul Z.A.C. de Montrigaud

Sur les limites Ouest et Nord du lotissement, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 15 m par rapport aux limites séparatives.

7.03 – Recul à respecter par rapport aux limites séparatives

Compte tenu des contraintes créées à la Z.A.C. de Montrigaud ainsi que de la faible superficie de certains lots, la construction sur limite est autorisée pour certains lots.

En cas de construction sur limite avec la voie de desserte du lotissement, la dépassée de toiture ne devra pas excéder 60 cm et ne pas gêner la circulation.

7.04 - Piscines

Les piscines peuvent être implantées en dehors des zones de construction. Cependant, les bords du bassin devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Rappel : préalablement à leur réalisation, les piscines doivent faire l'objet d'une demande en Mairie.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons d'ensoleillement ou de salubrité.

Article 9 - Emprise au sol.

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface totale du lot concerné.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale des constructions est fixée au faîtage à :

12 m pour le lot n° 8

10 m pour les lots n° 1 à 7

Cette hauteur est mesurée à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques (cheminées, ...).

Cependant, le pétitionnaire devra interroger l'architecte conseil de la Commune pour savoir si une hauteur maximum inférieure ne lui sera pas prescrite pour tenir compte de la hauteur des constructions avoisinantes.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions.

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions ^{172 MAI 2005} générales du plan d'occupation des sols demeure applicable.

« 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 de perspectives monumentales »

11.1 – Dispositions générales :**Matériaux :**

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, etc... ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Couleurs :

Les enduits, peintures et matériaux de couverture de couleurs vives sont interdits.

Clôtures :

Afin d'assurer à la zone d'habitat un caractère ouvert, les clôtures présentant un aspect minéral prépondérant seront évitées. Elles seront avantageusement assurées par des haies vives, éventuellement bordées d'un simple mur-bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur surmonté ou non d'un grillage à larges mailles assurant le passage de la végétation ou d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, le tout dans la limite de 2 m de hauteur sur propriété voisine et 1,5 m de hauteur sur rue.

Toutefois, des murs d'une hauteur maximum de 2 m peuvent être ponctuellement autorisés lorsqu'ils répondent à une nécessité clairement exprimée (bruit, intimité,...). Cette autorisation sera toutefois accordée pour un linéaire de mur limité au strict nécessaire et à condition que celui-ci s'intègre harmonieusement dans l'environnement urbain limitrophe.

Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Adaptations autorisées :

Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, activités, etc...) dûment justifiées au moment du dépôt de la demande de permis de construire.

- Lorsque lors d'un élargissement de voirie on est amené à démolir des murs anciens présentant des qualités esthétiques pour l'environnement, ces murs pourront être reconstruits à l'identique au nouvel alignement et à condition de ne pas entraîner de gêne pour la circulation (visibilité).
- Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé de construire des murs de soutènement jusqu'au niveau du terrain naturel. Ces murs de soutènement seront alors traités en pierres apparentes ou en crépi rustique.

Toitures :

Les toitures terrasses sont interdites.

Toutes les toitures à pans devront présenter l'aspect de la tuile. Les matériaux utilisés devront être teintés dans la masse. La teinte de la toiture sera choisie en fonction des matériaux suivant le nuancier déposé en Mairie.

Les toitures en tôle ondulée métallique, fibrociment de teinte naturelle et tout matériau de teinte claire sont interdites.

L'usage de bardeaux d'asphalte, d'ardoises sera admis s'il est compatible avec la pente de la toiture.

Architecture :

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région sont interdites, de même que les pastiches d'architecture d'une autre époque.

Les constructions annexes accolées et en particulier les garages seront étudiés et réalisés dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs, etc...).

Les constructions contiguës des habitations groupées (lot 8) devront obligatoirement présenter une unité de volume et d'aspect architectural. A cette fin, la forme du toit sera identique et la qualité ainsi que la mise en œuvre des matériaux employés, tant en façade qu'en toiture, seront semblables.

Dans le cas où une construction nouvelle doit être édiflée en mitoyenneté avec une construction existante, elle doit obligatoirement s'inscrire dans la forme et le volume déterminés par la construction existante.

Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions :

Les déblais et remblais devront être minimales de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

A cet effet un plan « coupe » devra être annexé à la demande de permis de construire dans le but de montrer les mouvements de terre par rapport au terrain naturel. L'application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme peut entraîner l'interdiction de la construction proposée si les déblais et remblais sont trop importants.

En tout état de cause, ils ne devraient jamais excéder 1,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel. Cette règle ne s'applique pas aux aménagements effectués pour la réalisation d'infrastructures d'intérêt général, ni aux aménagements paysagers collectifs.

CONSEIL IMPORTANT :

Il est vivement conseillé de rencontrer l'architecte-conseil de la Commune de SEYSSINS le plus en amont possible de votre projet, c'est-à-dire dès les premières esquisses. La concertation, les échanges d'idées et les conseils prodigués au cours de cette ou ces rencontres vous éviteront les déconvenues d'un projet trop avancé, conçu avant de solliciter cet avis.

Article 12 - Stationnement des véhicules.

12.01 – Stationnement visiteurs

Huit places de stationnement ont été prévues sur les parties communes du lotissement.

12.02 – Stationnement privatif sur les lots

Chaque propriétaire devra prévoir au minimum :

Une aire couverte (garage) par logement

Une deuxième aire par logement

Par conséquent, chaque lot aura l'obligation de réaliser deux aires, à l'exception du lot n° 8, lequel devra réaliser quatre aires en cas de création de deux logements.

Article 13 - Espaces libres et plantations.

13.01 – Afin de valoriser au mieux l'environnement du lotissement, tous les espaces libres non utilisés de chaque parcelle doivent être aménagés, plantés et entretenus.
Un plan descriptif des espaces verts projetés (arbres, haies) doit être joint à la demande de permis de construire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article 14 – Surface Hors Œuvre Nette attribuée à chaque lot

Les lots n° 1 à 7 sont en zone NAa (C.O.S. : 0,40).
Le lot n° 8 est en zone UA (C.O.S. résultant de l'application des articles 1 à 13 du présent règlement).

Toutefois, la S.H.O.N. de chaque lot a été limitée aux valeurs maximales suivantes :

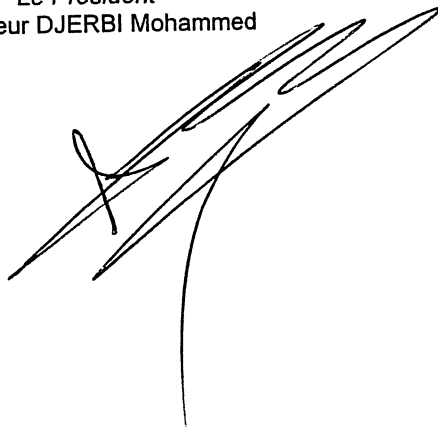
N° lot	S.H.O.N.	N° lot	S.H.O.N.
1	150 m ²	5	200 m ²
2	150 m ²	6	200 m ²
3	250 m ²	7	200 m ²
4	250 m ²	8	350 m ²

Article 15 - Dépassement du coefficient d'occupation des sols.

Sans objet.

Fait à Claix le 9 Mai 2005

Le Lotisseur
Pour l'A.F.U. Clos Marion - Rolland
Le Président
Monsieur DJERBI Mohammed



L'auteur du projet
C. ROUIDANT
Géomètre-Expert

