

REGLEMENT

SOMMAIRE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article premier : Objet du règlement
- Article 2 : Règles générales
- Article 3 : Permis de construire
- Article 4 : Tenue générale
- Article 5 : Ablotissement - Subdivision
- Article 6 : Immeuble collectif

CHAPITRE II - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 7 : Utilisation des terrains
- Article 8 : Occupations et utilisations du sol interdites

CHAPITRE III - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

- Article 9 : Voirie et accès - Clôtures
- Article 10 : Desserte par les réseaux
- Article 11 : Caractéristiques des terrains
- Article 12 : Zones constructibles - Serv. "Non Aedificandi"
- Article 13 : Emprise au sol
- Article 14 : Hauteur des constructions
- Article 15 : Aspect extérieur des constructions
- Article 16 : Stationnement des véhicules
- Article 17 : Aménagement - Végétation - Plantations
- Article 18 : Coefficient d'occupation des sols
- Article 19 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE PREMIER : OBJET DU REGLEMENT

- 1.01 - Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.
- 1.02 - La signature des actes d'acquisition des lots du lotissement, entraîne obligatoirement l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot. D'autre part le règlement doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou non bâtis, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.
- 1.03 - Conformément à l'article L 315-2-1 du code de l'Urbanisme et compte tenu que la Commune possède un plan d'occupation des sols approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans le présent règlement du lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.
Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L 315-3 du code de l'Urbanisme, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.
Les dispositions ci-dessus ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

ARTICLE 2 : REGLES GENERALES

- 2.01- Le présent règlement a pour but de préciser les caractéristiques extérieures et l'implantation des constructions qui seront édifiées sur le lotissement afin de donner à l'ensemble un aspect agréable et de garantir ainsi l'agrément de ses habitants. Il doit permettre d'éviter les abus qui pourraient être commis de la part d'un ou plusieurs co-lotis, vis-à-vis des autres, et d'assurer à l'intérieur du lotissement une "vie" la meilleure possible dans le respect de celle des voisins.

ARTICLE 3 : PERMIS DE CONSTRUIRE

- 3.01 - Dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions quelles qu'en soient la nature, l'importance ou la destination, sont soumises à l'obligation du permis de construire.
Il est précisé ici que, dans la demande de son permis de construire, l'acquéreur du lot doit obligatoirement faire figurer la clôture de son lot en limite de voirie.
- 3.02 - Le permis de construire ne peut être accordé que pour des constructions répondant aux prescriptions de l'arrêté autorisant le lotissement, aux prescriptions du « P.O.S. » ou « P.L.U. » de la Commune et aux dispositions inscrites au dossier de lotissement tel qu'il a été approuvé, afin de sauvegarder l'harmonie et de préserver l'esthétique d'ensemble des différentes constructions.

ARTICLE 4 : TENUE GENERALE

4.01 - Il est interdit d'ouvrir des carrières ou même de faire des fouilles dans les lots en vue de l'extraction de matériaux, si ce n'est pour la construction elle-même, et en ce cas le sol devra être comblé et convenablement nivelé après l'extraction.

4.02 - Les propriétaires ou les occupants des lots seront seulement autorisés à implanter sur leur lot, dans les marges de reculement, des panneaux publicitaires dont les dimensions maximales seront les suivantes : hauteur = 2 mètres, largeur = 3 mètres.
La hauteur totale (panneau + supports) ne devra pas dépasser 4 mètres.

ARTICLE 5 : ABLOTISSEMENT - SUBDIVISION

5.01 – Sans objet

ARTICLE 6 : IMMEUBLE COLLECTIF

6.01 – Sans objet.

---oOo---

CHAPITRE II - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 7 : UTILISATION DES TERRAINS

- 7.01 - Les terrains du lotissement d'activités économiques sont situés en zone U1a du P.O.S. de la Commune.
Ils sont désignés sur le plan de piquetage par les lettres A-B-C.
- 7.02 - Ces terrains feront l'objet de vente aux différents professionnels intéressés par le présent projet étant précisé que les lots seront définis et divisés à la demande suivant les besoins de l'acquéreur dans la limite des trames de divisions foncières et des espaces paysagés imposés par le plan de composition et le plan de piquetage.
- 7.03 - Seules les limites périmétriques ainsi que celles définissant la voirie et les autres espaces communs auront un caractère définitif.
- 7.04 - Le lot désigné par la lettre D est réservé pour la création des espaces communs du lotissement.

ARTICLE 8 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

8.01 - Sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions à usage :
 - service
 - de commerce, hôtel-restaurant
 - artisanal ou industriel
 - d'entrepôts commerciaux
 - d'équipements collectifs
 - de stationnement
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les installations classées ;
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitations existantes ;
- les affouillements et exhaussements de sol liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics ;

Sont autorisées sous conditions :

Les constructions à usage d'habitations à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur SHON (Surface Hors Œuvre Nette) ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités.

CHAPITRE III - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 9 : VOIRIE ET ACCES - CLOTURES

9.01 - Voirie et accès

La voirie du lotissement a été conçue pour assurer la desserte de chacun des lots. S'agissant d'un lotissement d'activités, les accès aux lots seront définis par les acquéreurs en fonction de la découpe des lots qui sera faite à la demande et en fonction des viabilités et des espaces aménagés dans la limite des trames de divisions foncières et des espaces paysagés imposés par le plan de composition et le plan de piquetage.

Les accès des lots seront réalisés par des trapèzes dont les dimensions minimales sont, profondeur 5 mètres, largeur 6 mètres.

L'aménagement des accès est à la charge exclusive et complète des propriétaires des lots et leur emprise doit être prise sur le périmètre du lot.

Le revêtement de ces entrées réalisées aux frais des acquéreurs sera constitué de préférence avec le même matériau que les chaussées ou trottoir exécutés par le lotisseur. Cependant, d'autres revêtements pourront être utilisés. L'exécution devra être réalisée au plus tard dans l'année qui suivra l'acquisition du lot, et si possible concomitamment à l'exécution par le lotisseur des travaux de finition des voiries.

9.02 - Clôtures en bordure des voies

Le long des voies (voies intérieures du lotissement et voies publiques) il pourra être planté une haie vive à 0,50 m des emprises à l'intérieur des lots. Cette haie ne devra pas dépasser une hauteur maximale fixée à 1,80m.

Cette haie sera doublée par une clôture implantée à la limite des emprises des voies. Cette clôture sera constituée d'un mur bahut de 0,40 m de hauteur au maximum surmontée d'une partie à claire voie, le tout ne dépassant pas 1,80 m de hauteur totale.

9.03 - Clôtures sur limites entre lots

Les clôtures entre chaque lot seront mitoyennes et construites à frais communs par les propriétaires des lots contigus.

Elles seront établies sur limites et constituées soit par des grillages ou grilles recouvertes ou non de verdure ou de haie, soit par des haies vives, soit par un mur bahut de 0,40 m de hauteur maximum surmonté d'une partie à claire voie comme le long des voies.

La hauteur des clôtures faites par des grilles ou grillage avec ou sans mur bahut ne devra pas excéder 1,80m.

La hauteur des clôtures faites par des haies vives ne devra pas excéder 2,00m.

9.04 - Clôture en limite avec les propriétés voisines du lotissement

La clôture sur limite avec les propriétés voisines ne sera pas mitoyenne, sauf entente avec le propriétaire du lot et le propriétaire voisin.

La clôture sera réalisée comme il est dit à l'article 9.02 pour les lots situés cotés RN 532.

9.05 - Aspect des clôtures

Les murs bahut doivent être conçus dans les mêmes matériaux et sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les façades des constructions. La simplicité sera de rigueur.

9.06 - Portails - Entrées

Les portails d'entrées et les portillons devront avoir une hauteur maximale de 1,80m. Ils seront ajourés et formés d'éléments à dominante verticale. La simplicité sera toujours de rigueur.

Les teintes seront discrètes, les couleurs vives étant formellement interdites.

Les poteaux sur lesquels seront fixés les portails et portillons devront s'harmoniser avec ceux-ci et avec les clôtures.

Les portails d'entrée et les portillons devront être implantés en tenant compte du dégagement obligatoire à l'accès du lot (trapèze d'entrée), étant rappelé ici que l'aménagement de cet accès est à la charge de l'acquéreur du lot.

ARTICLE 10 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.01 - Evacuation des eaux

Les eaux pluviales provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées seront recueillies sur chaque lot et évacuées par l'intermédiaire de puits filtrants ou tout autre système d'infiltration et leurs ouvrages annexes (déhuileur-débourbeur, etc. ...) adapté à la nature du terrain construit sur chaque parcelle par les acquéreurs des lots et à leurs frais.

Les eaux pluviales et de ruissellement de la voirie seront recueillies par des bouches à grille placées aux points bas du profil en long de la chaussée, et évacuées par l'intermédiaire de puits filtrants ou tout autre système d'infiltration installé dans la voirie par le Lotisseur. Il est rappelé ici que seules les eaux pluviales de voirie seront admises dans ce système d'évacuation.

Les eaux ménagères ou de services et les effluents des W.C. seront évacués par le réseau d'assainissement, conformément aux dispositions de l'article 10.02 ci-après.

10.02 - Installations sanitaires - Eau - Assainissement

Les installations sanitaires des logements éventuels et locaux commerciaux, ainsi que les branchements obligatoires des constructions aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement établis en utilisant les branchements amorcés à cet effet conformément à l'article 10.03 ci-après, devront être réalisés dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Il est à noter que les sous-sols des constructions ne pourront être raccordés au réseau d'assainissement. Les intéressés devront donc faire leur affaire des eaux provenant de ce niveau.

Les effluents des W.C. et les eaux ménagères ou de service devront être obligatoirement évacués à l'égout sans aucun écoulement extérieur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable avec convention de rejet. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Les acquéreurs seront assujettis à la redevance d'assainissement et au droit de raccordement au réseau d'égout en vigueur sur la Commune au moment de leur construction.

10.03 - Canalisations et Branchements

Les réseaux d'adduction d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, et de téléphone, emprunteront, en principe, la voirie du lotissement.

S'agissant d'un lotissement d'activités économiques où les lots ne sont pas fixés à l'avance, aucun branchements particuliers ne sera donc réalisé par le lotisseur.

Il est en outre rappelé que la pose des compteurs pour l'eau et l'électricité ainsi que tous les droits de branchements sont à la charge des acquéreurs de lots.

ARTICLE 11 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

11.01 - Un terrain pour être constructible doit avoir une superficie minimum de 1000 m².

ARTICLE 12 - ZONES CONSTRUCTIBLES - SERVITUDES "NON AEDIFICANDI"

12.01 - Les constructions doivent être édifiées en recul minimum de :

- 40 mètres par rapport à l'axe de la RN 532.
- 5 mètres de l'alignement de la voirie du lotissement

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité ou d'architecture, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires aux fonctionnements de services publics ou d'intérêt général.

12.02 - L'éloignement des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines du lotissement ne sera pas inférieur à H/2 (H étant la hauteur de la construction) avec un minimum de 5 mètres ou autre suivant indication portée sur le plan de composition.

12.03 - Une distance d'au moins 5 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus sur un même lot.

ARTICLE 13 - EMPRISE AU SOL

13.01 - L'emprise au sol maximum des constructions neuves ne doit pas dépasser 50% de la superficie du lot si sa surface est inférieure à 4000 m² et 60% si le tènement est supérieur à 4000 m².

ARTICLE 14 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

14.01 - La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 12,00 mètres sauf contrainte technique dûment justifiée.

ARTICLE 15 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

15.01 - Les constructions et clôtures édifiées sur le lotissement, quelle qu'en soit la nature ou la destination, doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure, d'architecture et de composition. La simplicité de volume devra être le souci majeur du concepteur de la construction. D'une façon générale, aucun ouvrage ne devra porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'au paysage urbain.

15-02 – Le long de le RN 532, l'organisation des constructions devra privilégier une implantation des bâtiments de telle sorte que leur façade noble (bureaux, commerce...) soit située en vitrine de la route. Les dépôts de stockage seront autant que possible situés à l'arrière.

ARTICLE 16 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

16.01 - De manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

16.02 - Constructions à usage de bureaux et service

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

16.03 - Construction à usage de commerce

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70% de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition.

16.04 - Constructions à usage industriel, d'artisanat et d'entrepôt

Une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m² de surface hors œuvre pour les entrepôts.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE 17 : AMENAGEMENT - VEGETATION - PLANTATIONS

17.01 - Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

En limite de zone, des plantations d'arbres de haute tige seront réalisées.

17.02 - Le long de la Route Nationale 532 les aires de stationnement seront paysagées à raison de 1 arbre planté pour 2 places de stationnement. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de la voie.

L'espace interstiel entre la clôture et l'aire de stationnement sera obligatoirement engazonné.

17.03 - Les arbres à haute futaie ne devront pas être plantés à moins de deux mètres des clôtures ou limites.

Les haies vives de 2,00 mètres de hauteur maximale situées de part et d'autre des limites entre lots, devront être plantées à 0,50 m des dites limites.

ARTICLE 18 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

18.01 – Non réglementé.

ARTICLE 19 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

19.01 – Sans objet.

Fait à ROMANS, 24 juillet 2002

Le Lotisseur,

Laurent DAVID
Ingénieur E.T.P.