

01 - LEAZ (Bourg)

LOTISSEMENT "LE SAINT AMAND"

REGLEMENT

Cadastre :

Section : B
Lieu-dit : "Le Bourg "
Numéros : 224-225

Maitre d'Ouvrage :
AIN HABITAT

Etudes et Conception :
Selarl MONOD et Associés – Géomètres-Experts – 01200 BELLEGARDE

Réf : 16.133.S114.2

Selarl MONOD et Associés
Géomètres-Experts Associés
Le Gutenberg – 5 rue Viala
ZAC de la Papeterie
01200 BELLEGARDE

Tel : 04.50.56.03.04
Fax : 04.50.56.09.43
geometres-monod.ursot@orange.fr

La Commune de LEAZ est actuellement soumise au PLU approuvé le 16 Décembre 2013
Le terrain faisant l'objet de la demande est situé en partie en zone UA en partie en zone 1AUL.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

Extrait du règlement

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATIONS DU SOL

1. Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442-1 à R442-13 du Code de l'Urbanisme (annexe 2).

La démolition des constructions est soumise à permis de démolir (article L 430-1 du Code de l'Urbanisme) dans la zone UA.

Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les constructions à usage d'activités industrielles, les entrepôts (stockage), les installations classées pour la protection de l'environnement.

2 -Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.

3 -Les campings et caravanings

4 -Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13, 2° du Code de l'Urbanisme.

5 -L'ouverture et l'exploitation de carrières.

6-Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

0- Dans la zone UA les occupations et utilisations du sol doivent respecter les contraintes rappelées dans le PPR approuvé et jointes dans le document servitudes d'utilité publique.

1 -Les constructions à usage d'activités commerciales et artisanales, les installations et travaux divers ne sont autorisées que dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

2 –Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire. Par dérogation une distance d'éloignement inférieure peut toutefois être autorisée après avis de la chambre d'agriculture pour tenir compte des spécificités locales.

3-Les extensions limitées des habitations existantes sans création de logements supplémentaires dans les périmètres de protection des bâtiments agricoles existants.

4-Les constructions et aménagements liés aux activités agricoles existantes sont autorisés sous réserve qu'ils concourent à l'amélioration de l'existant sans accroissement de cette activité.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les installations présentant un risque de phénomène de retour d'eau dans l'adduction publique devront être équipées de disconnecteurs.

2. Assainissement.

a) Eaux usées.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public (gravitairement ou par relevage). L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

b) Eaux pluviales.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe. En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau les eaux doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir existant, autorisé par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 -641 du Code Civil).

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité –Téléphone

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

4-Ordures ménagères

Toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupé,...) doit prévoir un dispositif facilitant le service de collecte ou, à défaut, un site spécialisé pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans réglementation particulière.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sous réserve des marges de recul indiquées sur les documents graphiques les constructions peuvent

s'implanter à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Dans le cas où les constructions s'implantent en retrait par rapport à l'alignement, ce retrait est au minimum de 2 mètres.

Les reconstructions à l'identique sur les fondations antérieures sont autorisées.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 –

A moins d'être situé en limite séparative, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

2 -Lorsqu'un ordre continu ou semi-continu est possible les constructions sont autorisées sur les limites latérales.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., P.T.T, T.D.F., services de voirie.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS,LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES,SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans réglementation particulière.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans réglementation particulière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale mesurée à partir du sol préexistant, avant terrassement, jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et autres superstructures, est fixée à 9mètres.

Toutefois, pour les bâtiments situés en ordre continu ou semi-continu les hauteurs devront s'harmoniser au faîtage et à l'égout du toit à 1 mètre près.

Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments existants sont autorisées.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1)Implantation et volume:

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

- Les pentes de toiture doivent être homogène et comprises entre 25°et 45°(47% et 100 %), sauf pour les bâtiments d'activités ou agricoles,

-Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.

- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles, de teinte terre cuite vieillie rouge (ou éventuellement tôle laquée, cuivre ou zinc pour les bâtiments publics).

2)Eléments de surface:

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

-Les façades seront considérées comme un élément d'un tout (rue, quartier, cour commune, place...) dans lequel elles doivent s'intégrer(y compris les accessoires du type véranda, pergola et autres marquises). Les façades seront enduites, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrement, bandeaux, corniches, etc...). Le blanc pur est interdit.

- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. Les bâtiments annexes à l'habitation (garage, abris à bois,...) seront intégrés avec soin aux constructions préexistantes.

3)Les clôtures:

-Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux: couleurs, hauteur.

-Les clôtures sont limitées à une hauteur totale de 2 m et les murs ne peuvent pas dépasser 1,00 m.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans réglementation particulière.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans réglementation particuliers

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUL

Extrait du règlement

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation. Compte tenu de la capacité des équipements (voies publiques, réseaux d'eau, électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate pour desservir l'ensemble de la zone, sa vocation est d'accueillir, dès à présent, une urbanisation :

- dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupés, AFU,...),
- soit, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ci-dessous.

Le secteur 1AUa de LEAZ concerne une zone de plus grande densité où la mixité de l'habitat sera encouragée.

Le secteur 1AUL de LEAZ sera ouvert au fur et à mesure de la réalisation des réseaux d'assainissement.

Le secteur 1AUG de GRESIN sera ouvert dès que le renforcement des réseaux publics d'alimentation en eau potable aura été réalisé.

Les secteurs 1AUd de LONGERAY seront urbanisés suivant un plan d'ensemble pour sauvegarder la qualité du site.

Rappels:

- L'édification des clôtures non agricole est soumise à déclaration (articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442-1 à R442-13 du Code de l'Urbanisme).
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les créations et extensions des installations classées soumises à autorisation,

2 – Les bâtiments agricoles,

3 - Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux et carcasses de voitures.

4 - Les campings et caravanings

5 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13, 2° du Code de l'Urbanisme.

6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

7 – Les constructions à usage : d'activités industrielles, d'entrepôt, de lotissement à usage d'activité, les maisons mobiles.

8 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnel à proximité des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques (en application de la loi d'orientation agricole).

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone 1AU et ses différents secteurs les occupations et utilisations du sol doivent respecter les contraintes rappelées dans le PPR approuvé et jointes dans le document servitudes d'utilité publique.

Les constructions à usage d'activités commerciales et artisanales, les installations et travaux divers ne sont autorisées que dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après:

-Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, ...)

Toute nouvelle opération doit présenter les caractères suivants:

* elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions. Notamment, l'ouverture à l'urbanisation des zones est conditionnée :

- par le renforcement du réseau public d'alimentation en eau potable dans le secteur 1AUG,
- par la réalisation du réseau d'assainissement dans le secteur 1AUL.

* elle doit respecter les orientations d'aménagements prévues au PLU notamment dans les secteurs 1AUd en limite du site inscrit du Fort l'Ecluse,

• elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.

Toute opération d'aménagement doit offrir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini ci-dessous:

* opération d'une superficie minimum de 6.000 m² (surface du terrain qui va recevoir l'opération) ou, opération représentant la totalité des espaces disponibles restant à urbaniser.

Cette dernière condition ne s'applique pas au secteur 1AUL à l'ouest de la rue de la Platière.

* opération sur la totalité de la superficie des zones 1AUd à Longeray.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les voiries et accès seront réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement.

-Les lotissements seront conçus en privilégiant les bouclages de voies publiques existantes. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 -Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque de phénomène de retour d'eau dans l'adduction publique devront être équipées de disconnecteurs.

2 -Assainissement

a) –Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux

dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau public, notamment dans les secteurs 1AUd, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

b) – L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3-Eaux pluviales

Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. A cet effet, l'impact hydraulique des opérations d'urbanisme devra être quantifié et il devra être envisagé la réalisation d'ouvrages adaptés pour compenser les effets de l'aménagement sur les réseaux ou le milieu récepteur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4-Electricité, téléphone et autres réseaux

Les réseaux doivent être établis en souterrain.

5-Ordures ménagères

Toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupé,...) doit prévoir un dispositif facilitant le service de collecte ou, à défaut, un site spécialisé pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans réglementation particulière.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sous réserve des reculs indiqués sur les documents graphiques les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance minimum de 5 m de l'alignement.

Toutefois:

-dans le secteur 1AUa, un recul de 2,50 mètres est admis en cas de pignon ou de mur aveugle le long de la voie. Le retrait se mesure depuis le pied de façade sans tenir compte des débords de toiture ou éléments architecturaux en saillie inférieurs à 0,80 mètre

-dans les secteurs 1AUd les constructions sont autorisées à l'alignement des voies internes de desserte.

Cette règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3mètres (H/2 minimum 3mètres).

Dans le secteur 1AUa le retrait minimum est fixé à 3 mètres.

Le retrait se mesure depuis le pied de façade sans tenir compte des débords de toiture ou éléments architecturaux en saillie inférieurs à 0,80 mètre.

Dans les secteurs 1AUd, les constructions sont autorisées sur limite séparative ou avec un recul minimum de 3mètres.

Toutefois les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- Elles sont implantées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans réglementation particulière.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

Sans réglementation particulière.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres et 4,40 mètres pour les annexes (garages, abris à bois,...) non composées avec le bâtiment principal.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'infrastructure publics.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralité

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un plan local d'urbanisme :

« 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 des perspectives monumentales».

1) Implantation et volume :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

La couverture des bâtiments non publics doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles.

Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et abris de jardins.

Dans les secteurs 1AUd :

Les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. L'orientation des faîtages sera en cohérence avec les alignements bâtis déjà construits.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et abris de jardins.

-Les baies intégrées à la pente du toit sans saillies sont autorisées sous réserve :

-Que leur superficie n'excède pas 5 pour cent de la surface du pan de toiture,

-Qu'elles soient réparties régulièrement sur la toiture.

Les couvertures seront réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles terre cuite de couleur rouge ou brun-rouge.

2) Eléments de surface :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte rouge-brun.

- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement : les tons vifs y compris le blanc pur, sont interdits pour les enduits et peintures de façade.

Les bâtiments annexes à l'habitation (garage, abris à bois,...) seront intégrés avec soin aux constructions préexistantes.

3) Les clôtures:

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, hauteur.

- Les clôtures sont limitées à une hauteur totale de 2 m et les murs ne peuvent pas dépasser 1,00 m.

Dans le secteur 1AUa les clôtures auront une hauteur maximum de 1,20 m et seront situées en retrait par rapport à l'emprise du domaine public de 1,00 m. Dans l'espace de 1,0 m laissé libre seront plantées des haies taillées à une hauteur maximale de 1,50 m.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Normes de stationnement : Habitations: 2 places par logement créé dont 1 hors clôture.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En cas d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée,...) prévoir 10% au minimum pour des espaces verts commun (hors stationnement).

Cette règle ne s'applique pour le secteur 1AUa dans lequel les espaces libres sont déjà créés.

Ces espaces seront traités le plus simplement possible en évitant une parcellisation trop accentuée des espaces engazonnés ou plantés par rapport aux espaces de voirie ou de stationnement.

Les alignements boisés repérés au aux documents graphiques par une trame paysagère au titre de l'article L 123-1.7° devront être compensés par des plantations de qualité équivalente en cas de suppression partielle de ces espaces.

SECTION III-POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,2 et à 0,35 dans le secteur 1AUa

REGLES COMPLEMENTAIRES PROPRES AU LOTISSEMENT

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme de la commune de LEAZ (voir pages précédentes).

Les dispositions du présent règlement s'imposent à toutes les personnes physiques ou morales, de droit privé ou de droit public. Le règlement doit être rappelé dans tous les actes de succession, vente et location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Article 1. - Occupation et utilisation du sol :

Les lots ne pourront recevoir qu'une seule habitation excepté le lot n°4 où deux habitations sont prévues.

Les constructions types abri de jardin devront être édifiées selon les mêmes matériaux que ceux de la construction principale et les toits devront être de même pente.

Pour tous les lots, les constructions de plain-pied sont interdites

Article 3. - Accès et voirie :

L'accès aux lots se fera obligatoirement par la voirie représentant le lot Espaces Collectifs au plan de composition, sauf pour le lot n°1 qui accédera par la Rue de Saint Amand.

Pour chaque construction, l'accès principal (portail ou autre) devra être réalisé en retrait de 5 m par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée et inclure au moins deux places de stationnement hors clôture.

Article 4. - Gestion des Eaux Pluviales :

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des autres surfaces imperméabilisées seront obligatoirement recueillies par un caniveau à grille sur l'accès et rejetées au réseau (particulièrement pour les accès situés au dessus de la voirie nouvelle).

Rappel de l'article 640 du code civil :

"Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur."

Article 6. - Implantation des constructions :

L'orientation du faîtage est imposé pour chaque lot sur le plan de composition (pièce PA4). Une tolérance de quelques degrés est admise. Le faîtage secondaire, en perpendiculaire au faîtage principal, est possible si sa longueur représente au maximum 70 % du faîtage de référence. Les décrochements dans le même axe sont également possibles.

Article 11. - Aspect extérieur :

1) Implantation et volume :

- les sous-sol non raccordables au réseau d'assainissement sont interdits.

- Pour la tenue des terres de terrassements, les talus seront privilégiés. Toutefois, les murs de soutènement ou de type équivalent (gabion enrochement, etc...) seront tolérés.

4) Les haies :

Les haies de végétaux variés seront composées de : Charmille, Viorne, symphorine, cornouiller, groseillier sanguin, seringat, fusain ailé et fusain d'europe, érable champêtre, aubépine.

Article 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement :

- le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction.
- pour chaque construction, l'accès principal (portail ou autre) devra être réalisé en retrait de 5 m par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée et inclure au moins deux places de stationnement hors clôture.

Article 14 : Surface de Plancher admise

Un coefficient d'occupation des sols de **0,30** est affecté arbitrairement au lotissement soit $4821 \text{ m}^2 \times 0,30 = 1446 \text{ m}^2$ ramenée à **SP = 1445 m²** maximum.

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot.

Article 16 - Acceptation du parcellaire :

L' acquéreur du lot accepte la forme et la contenance du lot qui lui a été attribué, tel que les dites formes et contenances figureront au plan annexé à l' acte de vente authentique à intervenir.

Il ne pourra élever aucune réclamation au sujet de la position de la voie desservant son lot et de la viabilité installée dans le lotissement.

Article 17 - Servitudes :

Servitude de réseaux humides (Eaux Usées, Eaux Pluviales) :

Le lot 1 est grevé d'une servitude de passage en tréfonds, d'un collecteur d'Eaux Usées.

Le lot 5 sera grevé d'une servitude de passage en tréfonds, de collecteur d'Eaux Pluviales et d'eaux Usées.

Les propriétaires de ce lot seront tenus de laisser passer sur leurs terrains, les entrepreneurs et ouvriers mandatés par les services concessionnaires pour réaliser leur entretien.

Article 18 - Ablotissement (réunion de lots) :

La réunion de deux ou plusieurs lots est interdite.

Article 19 - Ordures ménagères :

Chaque co-lotis devra se conformer aux règles imposées par le gestionnaire de la collecte des ordures ménagères : La collecte des ordures ménagères sera assurée en un point de regroupement situé en bordure de la Rue Saint Amand.

Fait à LEAZ, le 5 Septembre 2017