

DEPARTEMENT DE L'AIN
COMMUNE DE **REYRIEUX**
LIEUDIT « **678 CHEMIN DE VEISSIEUX LE HAUT** »

PA10

REGLEMENT

LOTISSEMENT « **LE PANORAMA** »
NOOVEL'R

29 septembre 2016
Complété le 28 octobre 2016
Modifié le **13 janvier 2017**



Cabinet BOUSSION-FLEURY

GEOMETRES-EXPERTS – URBANISTES – BET VRD
90 Rue Paul BERT
69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE
geometre.expert@cabinet-boussion.com

Dossier 16 329

Tel : 04 74 60 08 58
Fax : 04 74 60 04 66

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du lotissement. Son objet est de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général complétant ainsi certaines dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

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

Le règlement 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 442-9 du Code de l'urbanisme, c'est à dire dix années à partir de la délivrance du Permis d'Aménager.

1. NATURE DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Les lots seront exclusivement réservés aux constructions à usage d'habitation et de leurs dépendances (piscine, abri de jardin, ...). La pratique d'une profession libérale est toutefois admise.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

En application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme s'appliquent au périmètre du lotissement.

Les constructions pourront s'implanter librement le long de la voie interne du lotissement, sans contrainte de recul ou de hauteur autre que celle définie à l'article UB10 du PLU. Tout projet implanté en limite devra toutefois veiller à intégrer parfaitement la construction dans la topographique du site, tout en assurant l'accès et les contraintes liées au stationnement.

De plus, un recul de 5m minimum devra être respecté au droit de l'accès de chacun des lots 1, 2, 5 et 6 afin de permettre le stationnement des véhicules dans un espace non clos depuis la voirie, avec une pente maximale de 5%. Pour les lots 3 et 4, ce recul n'est pas imposé en dehors de l'emprise de la servitude réciproque de passage définie au plan PA4 (Accès commun).

Le stationnement des 2 véhicules sur ces deux lots 3 et 4 sera précisé dans le PC des acquéreurs.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU PERIMETRE DU LOTISSEMENT

En application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme s'appliquent au périmètre du lotissement.

Les constructions devront s'implanter à l'intérieur des zones constructibles mentionnées sur le plan de composition, et devront respecter les prospects suivants:

- Implantation en **retrait de H/2** sans être inférieure à **quatre (4) mètres** par rapport à la limite de propriété;

Sur les **lots 3 à 6**, les constructions pourront s'implanter **en limite de propriété** sur les limites Nord et Est, dès lors que la hauteur de la construction ne dépasse pas 3.50m sur limite.

4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES INTERNES

En application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme s'appliquent au périmètre du lotissement.

Les constructions pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives internes du lotissement, dans le respect du polygone d'implantation défini au plan de composition PA4. Seules les entrées non closes sont à respecter.

5. ACCES DES LOTS

Une aire non close (5x5m par rapport à la voirie) sera aménagée sur chaque lot afin de permettre le stationnement de véhicules à l'entrée de chaque lot (sauf lots 3, 4, 7 et 8). Les entrées devront être aménagées au plus tôt avec un revêtement de finition qualitatif, évitant toute pollution surfacique de la voirie principale du lotissement (les éventuels graviers ne devront pas se retrouver sur la chaussée commune par exemple).

Pour les lots 3 et 4, l'accès sera commun, par la mise en place d'une servitude réciproque de passage tous temps tous usages.

L'accès aux lots devra se faire par la voie du lotissement, comme précisé sur le plan de composition (Pièce PA 4). Les accès aux macrolots 7 et 8 seront exclusivement piétons, à l'exception de places de stationnement PMR détaillées dans les PC déposés sur les lots 7 et 8. Aucune contrainte particulière n'est précisée pour ces deux macrolots dans le Permis d'Aménager.

6. PLANTATIONS

Toutes les parties non utilisées de chaque lot devront être aménagées, au plus tôt, en jardin d'agrément et tenues en parfait état d'entretien.

L'aménageur réalisera une clôture en grillage simple torsion vert, à l'Est du programme, le long du chemin de Veissieux le Haut. Ce grillage sera doublé d'une haie vive panachée, dont la hauteur à maturité atteindra 2.0m de hauteur.

7. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les réseaux sont prévus pour assurer la desserte de chaque lot du lotissement. Les acquéreurs des lots doivent se brancher obligatoirement à ces réseaux en utilisant les branchements prévus à cet effet.

De manière générale, les acquéreurs devront s'assurer de la compatibilité de leur projet par rapport aux branchements effectivement mis en place sur leurs propriétés. La position des branchements (logettes EDF, AEP etc...) est donnée à titre indicatif sur le Schéma de principe des VRD (PA 8). Elle est susceptible d'être modifiée en cours d'exécution pour des raisons techniques ou selon les prescriptions des concessionnaires. L'acquéreur fera son affaire de l'adaptation de son projet de construction aux réalités d'exécution.

L'acquéreur devra également réaliser, à son initiative et à sa charge, toutes les études de sol et autres nécessaires à la réalisation de son projet.

8. SURFACE PLANCHER

La Surface Plancher (SP) des lots est répartie suivant le tableau ci-dessus (175 m² pour les lots 1 à 6 ; 1420 m² pour le Macrolot 7 ; 860m² pour le macrolot 8), soit un total de 3330 m².

Lot n°	SP
1	175 m ²
2	175 m ²
3	175 m ²
4	175 m ²
5	175 m ²
6	175 m ²
7	1420 m ²
8	860 m ²
Total SdP	3330 m²

9. STATIONNEMENT ET ACCES EXTERIEURS

Conformément aux prescriptions du PLU de la commune, 2 places de stationnement privatifs sont prévues sur chacun des lots 1 à 6. Sur les lots 1, 2, 5 et 6, elles seront obtenues par la mise en place d'aires privatives non closes à l'entrée de chaque lot, comme figurées sur le plan de composition à titre indicatif.

Les deux places des lots 3 et 4 seront à préciser dans les PC des acquéreurs. A noter que les aires non closes (accès) des lots 3 et 4 seront réalisées par l'aménageur de façon à garantir leur réalisation et la qualité d'exécution.

Pour ces 6 lots 1 à 6, 6 places supplémentaires sont prévues, conformément au PLU, le long de la voirie commune du projet (Places dédiées : 11, 12, 16, 17, 18, 19).

Pour les lots 7 et 8, les places de stationnement attribuées à ces lots (35 places) se retrouvent au niveau des espaces communs, le long des voies et à l'Est de l'opération. A noter que la place n°10 pourra être à terme supprimée pour permettre l'accès à la parcelle AN18.

La parcelle AN205 aura un accès par la voirie du lotissement, et sera desservie par tous les réseaux.

10. ESPACES COMMUNS

Conformément au PLU, 20% d'espaces collectifs seront assurés sur l'opération.

Ils seront obtenus par la mise en place d'espaces verts, de cheminement piétons et de places de déambulation libres et communes. La superficie ainsi obtenue est de 1939 m², soit une superficie supérieure aux 20% demandés.

11. ABLOTISSEMENT

L'acquéreur de plusieurs lots jointifs pourra construire à cheval sur la ou les limites séparatives intérieures à la parcelle qu'il aura créée.

12. ENTRETIEN DES ESPACES ET EQUIPEMENTS COMMUNS

Les colotis devront entretenir à leurs frais exclusifs les espaces et équipements communs du lotissement, notamment les espaces verts, le local poubelles, l'éclairage public, les ouvrages de gestion des Eaux Pluviales et Usées.

En cas de non prise en charge de l'alimentation du réseau d'éclairage par la commune, l'association syndicale devra assurer la gestion, l'entretien et les charges liées à ce réseau d'éclairage (Ainsi que la souscription d'un contrat chez un fournisseur d'énergie de son choix).
l'association syndicale devra assurer la gestion, l'entretien et les charges liées à ce réseau d'éclairage (Ainsi que la souscription d'un contrat chez un fournisseur d'énergie de son choix).