COMPLEMENTS APPORTES AUX REGLES DU POS

OBJET DU REGLEMENT 1

DISPOSITIONS GENERALES 2
DESIGNATION ET DIVISION DU TERRAIN 2
CHAMP D'APPLICATION 2
ADAPTATIONS MINEURES 2

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL 4
Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES 4
Article 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES 4

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 4
Article 3 - ACCES ET VOIRIE 4
Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 4
Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 5
Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 5
Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 5
Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIETE 5
Article 9 - EMPRISE AU SOL 5
Article 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS 5
Article 11 - ASPECT EXTERIEUR 5
Article 12 - STATIONNEMENT 9
Article U.B 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES 9
Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 9

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement « LE CLOS DE LA FOLLATIÈRE II» sur la commune de BESAYES, tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques du Permis d'Aménager.

Les dispositions du présent document **viennent compléter** celles du règlement du Plan d'Occupation des Sols de la commune de BESAYES qui s'applique dans son intégralité au périmètre du lotissement.

DISPOSITIONS GENERALES

DESIGNATION ET DIVISION DU TERRAIN

Le terrain concerné par le lotissement « LE CLOS DE LA FOLLATIÈRE II» est situé sur la commune de BESAYES, à l'intérieur de la zone urbaine actuelle au quartier des Crozières.

Il concerne les parcelles n°375, 425 et 513 de la section ZD.

La présente opération porte sur la zone UDb du POS de BESAYES.

CHAMP D'APPLICATION

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles d'urbanisme du POS applicables sur le territoire de la commune de BESAYES.
Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans le périmètre du lotissement.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

La caducité des règles propres au lotissement suppose l'information des colotis. Les conditions de cette information sont prévues par l'article R.442-24 du code de l'urbanisme.

ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures sont possibles à certaines dispositions du présent règlement. Ce sont celles rendues nécessaires par la nature du sol, la forme des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans tous les cas, elles devront recevoir l'accord préalable du Lotisseur pendant la période des travaux de viabilisation et l'accord de la commune après achèvement des constructions et des travaux du lotissement.

Modification du plan parcellaire (plan de composition) :

Subdivision :

La définition des limites privatives des lots à l'intérieur des îlots parcellaires définis au dossier, ne constitue pas une opération de subdivision au sens du Code de l'Urbanisme. Elle sera réalisée sur l'initiative du lotisseur, à l'occasion des ventes successives.

Ainsi, le déplacement des limites proposées au plan de composition provoquera un déplacement similaire de la zone constructible.

L'acquéreur de plusieurs lots prédécoupés tels que présentés au plan de composition, pourra construire en respectant les contraintes et préconisations de ce plan concernant le périmètre global acquis, les indications interactives aux lots acquis devenant sans effets et s'effaçant de plein droit.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Seul le règlement du POS s'applique, en outre, les caves et sous-sols sont interdits.

Article 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les bureaux et services sont autorisés à condition d'être compatible avec la proximité des habitations. Ils devront être intégrés aux bâtiments d'habitation et ne représenter que 25 % de la surface de plancher de la construction.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès sur la voie de desserte devront être réalisés conformément aux indications portées sur le plan de composition et dans le cas contraire, devront obtenir l'accord du lotisseur, avant le dépôt du Permis de Construire.

Le portail d'entrée et la clôture des terrains ou des constructions doivent être implantés en retrait suffisant pour permettre l'aménagement d'un espace de stationnement privatif pour deux véhicules, en accès directe sur la voie.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :
Les eaux pluviales de la voirie et des espaces communs sont gérées et traitées par le réseau d'eau pluviale du lotissement.

Les acquéreurs devront gérer leurs eaux pluviales sur leur parcelle soit par infiltration (tranchée d'infiltration) soit par rétention (citerne) avec rejet calibré au réseau du lotissement.
Les lots privés seront équipé d'un regard de branchement au réseau de collecte des eaux pluviales du lotissement pour rejeter le surplus non-infiltré.
La solution technique définitive pour la gestion des eaux pluviales sera arrêtée après obtention de l'arrêté de Permis d'Aménager et une fois réalisées les études de sols.

Pour les lots 2 à 7, une partie des eaux pluviales sera rejetée au fossé existant à l'ouest de la parcelle. Ce fossé devra être maintenu en état de fonctionnement et entretenu par le propriétaire du lot. Aucune construction ou aménagement ne devra réduire la capacité hydraulique du fossé (pas de plantation dans le fossé). Les murs de clôture sont interdits sur le fossé dont la continuité doit être maintenue. Une servitude reportée au plan de composition du lotissement (pièce PA4) sera constituée pour le maintien en l'état et l'entretien de ce fossé. Les propriétaires concernés par cette servitude ne pourront pas modifier ce fossé ni réduire ses capacités hydrauliques.

Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces des lots ne seront définitives qu'après le bornage des lots réalisé sur le site par le géomètre-expert de l'opération.

Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article UDb 6 du règlement du POS sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article UDb 7 du règlement du POS sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Pour les piscines, un recul minimum de 1 mètre est exigé.

Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIETE

Seul le règlement du POS s'applique.

Article 9 - EMPRISE AU SOL

Seul le règlement du POS s'applique.

Article 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Seul le règlement du POS s'applique.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 POS :
"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".

Volumes :

Les constructions seront de conception et de formes simples. Elles pourront comprendre de un à trois volumes maximum. Un aspect de traitement sobre et moderne est souhaité.

Eléments d'architecture

D'une manière générale, les éléments tels que faux chapiteaux, fausses arcades, etc. sont interdits. Les balustres* sont interdits.
Les génoises sont acceptées pour les toitures 4 pans et limitées à deux rangs.

Toitures :

Composition des toitures

Les toits terrasse et les toitures à faibles pente sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement au projet architectural d'ensemble de la construction.
Dans le cas d'installation de panneaux solaire en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente. En cas de toiture terrasse, les panneaux seront installés de façon la plus discrète possible.

Détails de couverture

Ne pas introduire d'éléments étrangers à l'architecture locale (chiens assis, etc……) ;
Se référer aux pratiques et savoir-faire traditionnels et locaux ;
Les cheminés seront implantées au plus près du faîtage ;

Matériaux de couverture

Pour les toitures qui ne sont pas traitées en toitures terrasses, seuls sont autorisés les matériaux suivants :

- les tuiles en terres cuites ou en ciment, d'aspect dauphinois ; la gamme de couleur est imposée selon le nuancier suivant :
  - Rouge Nuancé ou Vieilli Masse (Référence Ste Foy)
  - Badiane ou Paprika (Référence Monier Lafarge)
  - Ardoise, Noir ou Brun pour le modèle Perspective (Référence Monier Lafarge)

- les toitures métalliques seront autorisées, notamment pour les constructions de type contemporain : bac acier ou zinc – la gamme de couleur est imposée selon le nuancier :

Graphite	Quartz Zinc	VM Zinc naturel
RAL 7022	RAL 7037	RAL 7040

Egout de toit

Si la longueur du bâtiment le permet, implanter les descentes d'eaux pluviales en limites latérales.

Matériaux, couleurs et façades :

Sont interdits :

- l'emploi de couleurs tranchant sur la tonalité environnante (les couleurs vives notamment)
- les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs, faux bois),
- l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériau fabriqués en vu d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment, briques, etc …)

Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux. Les annexes en bardage métallique sont interdites.

Enduits de façade

Les enduits seront des enduits de projection grain fin ou des enduits semi-grattés.
L'enduit écrasé est interdit.

Les marquages de couleur et de grain différents sont tolérés (pour les encadrements d'ouvertures par exemple).
On recherchera la sobriété et la justesse de ces décors architecturaux en n'employant jamais de couleurs vives, saturées et brillantes mais de préférence toujours mates (tels que, par exemple enduits ou peintures à la chaux, peintures minérales ou équivalents).

L'emploi de matériaux de façades différents des enduits décrits ci-dessus pourra être autorisé sous réserve de validation par le concepteur du projet de lotissement.

La couleur de l'enduit sera choisie selon le nuancier ci-dessous.
(La référence indiquée pour les coloris ci-dessous correspond à la gamme ParexLanko, mais une couleur d'une autre gamme est possible à condition qu'elle corresponde à l'une de celles-ci)

G50 Gris Cendre

G00 Blanc Naturel

G20 Blanc Cassé

T50 Terre de Sable

T10 Grège

T30 Terre d'Argile

G40 Gris Fumé

T60 Terre Feutrée

T80 Beige

O60 Rose orange

T60 Terre orange

O90 Brique naturelle

Ouvertures :

En toiture, les ouvertures sont admises dans le plan du toit.

Clôture :

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais devront respecter les règles suivantes :

Le long de la voie interne et des espaces publics ou espaces communs, la clôture sera constituée d'un muret enduit **couleur G20**, éventuellement surmonté d'un grillage en mailles soudées vert sombre, ou d'une palissade bois. La hauteur de l'ensemble ne pouvant pas dépasser 1 mètre (règlement du POS).

Sur limite séparative entre deux lots :

- Soit de grillage en maille soudée vert sombre sans soubassement maçonné. La hauteur sera comprise entre 1,2 et 1,3 mètre.
- Soit d'un muret bas avec couvertine ciment, la hauteur du mur, couvertine incluse, sera au maximum de 0,80 m. Les murs pleins d'une hauteur supérieure sont interdits. Si le muret est surmonté d'une clôture celle-ci sera obligatoirement en maille soudée vert sombre ou en palissade bois. La hauteur totale de l'ensemble ne devant pas dépasser 1,30 m. Cependant, pour les limites entre les lots 2, 3, 4 et 5, 6, 7, le mur de clôture devra impérativement s'arrêté avant le fossé et la clôture sera terminée par un grillage en maille soudée vert sombre sans soubassement maçonné.

Dans tous les cas, la clôture sera doublée d'une haie végétale plantée en quinconce.

Les balustres sont interdits.

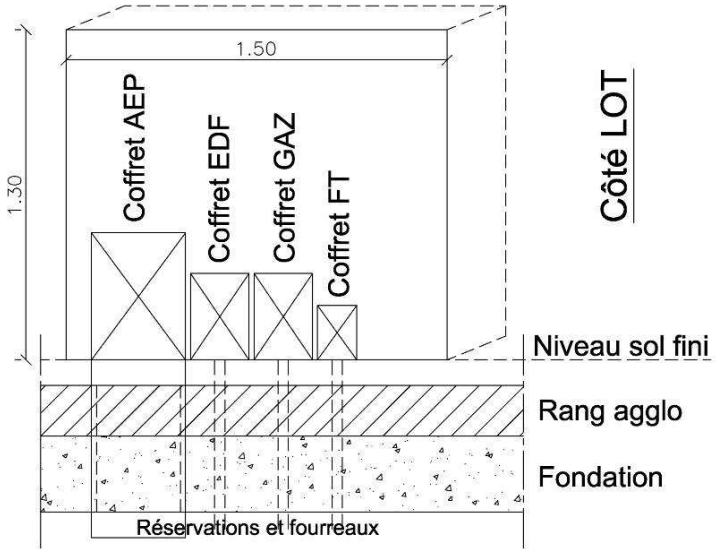
Equipements techniques

Aucun élément ou équipement technique ne devra être visible depuis les voies publiques entourant le lotissement. Ceux-ci devront être habillés de murs ou de paravent de couleur sombre.

Pour les constructions à usage de logement collectif, seules les paraboles collectives et antennes collectives sont autorisées. Elles devront être situées en toiture. Les paraboles seront de couleur vert armée ou transparente.

Boite aux lettres et coffrets techniques (EDF, GDF, etc…)

Ces éléments seront obligatoirement intégrés ou en applique des façades des bâtiments ou dans un petit muret technique n'excédant pas 1,30 mètre de haut et 2,0 mètres de long qui sera réalisé pour encadrer ces éléments (*intégration à prendre en compte avec d'éventuels portails*).



Article 12 - STATIONNEMENT

Pour chaque lot, deux places de stationnement non closes, doivent être aménagées en façade du lot, avec accès directe sur la voie. Cet espace de stationnement présentera au minimum les dimensions de 5m x 5m.

L'aménagement des entrées non closes (parkings privatifs) est à la charge de l'acquéreur qui s'oblige à le réaliser à ses frais. Le revêtement de ces entrées sera constitué soit en enrobé, soit de pavés, soit de béton balayé ou désactivé. L'exécution devra être réalisée aussi tôt que possible après l'acquisition du lot, et si possible concomitamment à l'exécution par le lotisseur des travaux de finition des voiries.

Article U.B 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible: (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.).
De manière générale, les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m².

Afin d'assurer la biodiversité de l'opération et pour améliorer la qualité paysagère du site, et donc au cadre de vie des habitants du quartier, les haies seront composées d'un mélange de végétaux courant sur le piémont du Vercors et non d'importation.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La Surface de Plancher maximale autorisée par l'arrêté de lotir sera répartie entre les différents lots selon une attestation du lotisseur produite à l'occasion de chaque vente.