

DEPARTEMENT DU RHONE  
COMMUNE DE **CHARLY**  
LIEU-DIT « **RUE DE LA BROSE** »

---

**REGLEMENT**  
*PA 10*

**« LES JARDINS D'EMY »**



**30 septembre 2015**



**Cabinet BOUSSION-FLEURY**

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

**Dossier 14 709**

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 dans la mesure où elle n'entraîne aucune nuisance envers les autres colotis et le fonctionnement de la voirie.

### **2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les futures constructions des lots devront s'inscrire dans la zone de constructibilité représentée par un trait tireté de couleur magenta sur le plan de composition de manière à respecter une marge de recul de deux (2) à quatre (4) mètres au minimum par rapport à l'alignement de la voie interne du lotissement (Voir plan de composition PA4).

Pour tous les lots, un recul de 5m minimum devra être respecté au droit de l'accès de chacun des lots afin de permettre le stationnement des véhicules dans un espace non clos depuis la voirie.

### **3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme s'applique à l'ensemble du périmètre de l'opération. Les constructions devront s'implanter à l'intérieur des zones constructibles mentionnées par un tiret magenta sur le plan de composition PA4, et devront respecter les prospects suivants:

- soit en **retrait des limites séparatives** à une distance au moins égale à **quatre mètres**. Une distance inférieure est admise sur les lots suivants :
  - **Lots 1 à 5** : à 2m de la limite Nord ;
- soit en **limite séparative**
  - pour le **lot 7**, sur sa limite Nord-Est.
  - pour le **lot 12**, sur ses limites Nord et Ouest.Sur ces deux lots, le recul des constructions à l'intérieur du polygone d'implantation est libre, sans contrainte de hauteur autre que celle indiquée dans l'article UE10 du PLU.

**Sur l'ensemble des lots** de l'opération, les annexes pourront également s'implanter en limite ou avec un retrait moindre si leur hauteur est inférieure à 4 mètres, seulement sur les limites mentionnées d'une flèche noire sur le plan de composition.

Le calcul de la distance entre deux constructions ne prendra pas en compte les garages ou constructions annexes, en application de l'article 8.2.2.2 §7 du PLU. Ainsi, un garage ou une annexe pourra être implanté sur une limite séparative ou avec un retrait moindre, et la construction située sur le lot voisin pourra être implantée en recul de 4.00m par rapport à cette limite. Toute construction principale sera donc éloignée d'au moins 8.00m par rapport à une autre construction principale, construite sur un lot voisin.

### **4. ORIENTATION DES FAITAGES**

Les orientations des faitages principaux (lorsqu'ils existent), devront respecter la direction indiquée dans le plan de composition PA4 par une ligne de couleur magenta. Ceci afin de garantir une cohérence globale des constructions entre elles.

### **5. CLOTURES**

Les clôtures situées le long des espaces communs du lotissement, pourront être constituées d'un **muret de 0.60m de hauteur côté espace commun, ou d'un grillage seul type panneaux soudés gris anthracite de 1.80m ou 1.50m de hauteur**.

L'acquéreur pourra réaliser ce muret de la même teinte que son habitation principale, ou en pierre naturelle.

Le muret de 0.60m sera éventuellement surmonté d'un **grillage type panneaux soudés gris anthracite**, pour une **hauteur totale de l'ensemble de 1,50m à 1.80m**.

Sur les limites internes, seul un grillage type panneaux soudés gris anthracite d'une hauteur de 1.50 ou 1.80m sera autorisé, sans soubassement. IL n'est toutefois pas obligatoire de se clore. Une simple haie vive pourra servir de séparation.

Tout grillage sera doublé d'une **haie vive**, panachée, composée d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants par segment planté.

Les grillages torsadés verts sont interdits.

La haie sera taillée ou en port libre. Une taille uniforme n'est pas recommandée. Sa hauteur totale ne devra pas dépasser les 2 mètres, sauf émergences ponctuelles de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison.

Les haies exclusivement constituées de Thuyas et lauriers sont interdites.

Plusieurs guides concernant les haies vives ont été réalisés par le département du Rhône. Ils sont consultables et téléchargeables sur le site internet du département du Rhône. (Voir en annexe, une liste des espèces recommandées pour la plantation de la haie).

**L'ensemble de ces aménagements seront faits à l'initiative et aux frais exclusifs des acquéreurs.** Les limites entre lots, seront conformes aux dispositions du PLU. Ils pourront par ailleurs édifier sur ces limites, des murs de clôtures répondant aux exigences du PLU.

## **6. ACCES DES LOTS**

Une aire non close sera aménagée sur chaque lot par les acquéreurs afin de permettre le stationnement d'au moins deux véhicules à l'entrée de chaque lot. Les colotis auront à leur charge, la finition dans les meilleurs délais de ces entrées, à compter de la finition de la voirie du lotissement.

L'accès aux lots devra se faire par la voie du lotissement, comme précisé sur le plan de composition (Pièce PA 4).

## **7. 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.

## **8. ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS**

L'objectif de l'opération est d'obtenir un ensemble architectural cohérent, composé majoritairement d'architectures d'inspiration contemporaine.

Les constructions principales et annexes devront respecter les principes architecturaux suivants :

- La **teinte des enduits** sera privilégiée dans les teintes claires, avec finition de type **gratté fin** uniquement.
- Le blanc PVC est interdit pour les menuiseries.
- **Les toitures terrasse sont autorisées** sur les constructions principales et annexes. Toute toiture terrasse aura une finition type graviers ou toiture végétalisée. En cas de réalisation de toitures classiques à plusieurs pans, les tuiles rouges unies sont proscrites. Une couleur foncée est privilégiée.
- Les blocs techniques (Pompes à Chaleurs, climatisations etc.) seront impérativement intégrés au volume et à la toiture.
- Il en sera de même pour les cuves de récupérations d'EP ou tout autre élément, qui devront de préférence être enterrés ou intégrés au volume.
- Les panneaux solaires et / ou photovoltaïques seront intégrés à la toiture, ou dissimulés sous l'acrotère.

## **9. 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.

Ils devront par ailleurs obligatoirement mettre en place (à leurs frais exclusifs) un dispositif individuel d'infiltration des eaux pluviales d'une capacité de 52 m³ environ (voir note de gestion des EP). Aucun rejet ne sera autorisé dans le réseau commun, car l'ensemble du projet sera géré par infiltration. Les caractéristiques du volume d'infiltration sont détaillées dans le programme des travaux PA8.

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.

## 10. SURFACE PLANCHER ET EMPRISE AU SOL

En application de la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 qui modifie l'article L 123-1-5 du code de l'Urbanisme, le Coefficient d'occupation des sols (COS) est supprimé.

La **Surface Plancher (SP)** des lots est répartie dans le tableau ci-contre.

L'**emprise au sol** est également gérée à l'échelle de l'opération. Ainsi, le CES est appliqué à tout le périmètre, et réparti ensuite entre les différents lots (voir tableau ci-contre).

Lot n°	SP	Empr. Sol.	Lot n°	SP	Empr. Sol.
1	210 m²	180 m²	8	230 m²	195 m²
2	200 m²	160 m²	9	195 m²	165 m²
3	200 m²	160 m²	10	195 m²	165 m²
4	200 m²	160 m²	11	195 m²	165 m²
5	200 m²	160 m²	12	170 m²	150 m²
6	210 m²	180 m²	13	1050 m²	665 m²
7	210 m²	180 m²	<b>Total</b>	<b>3465 m²</b>	<b>2685 m²</b>

## 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. La voirie et les trottoirs seront rétrocédés à la mairie, si celle-ci en fait la demande.

En cas de réalisation d'un poste de refoulement EU, l'association syndicale devra assurer la gestion, l'entretien et les charges liées à ce poste (Ainsi que la souscription d'un contrat chez un fournisseur d'énergie de son choix pour l'alimentation électrique).

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).

Fait à Villefranche s/Saône, le 30 septembre 2015

**NOOVEL-R**  
48-50 Cours Suchet  
69002 LYON  
TÉL. 04 72 93 27 21 - Fax 04 72 02 14 93  
SIRET 530 776 657 00013

Le Lotisseur, Monsieur Benjamin REVOL  
Représentant la Société NOOVEL'R

# HAIE VIVE



Préconisation d'espèces végétales pour la constitution des haies.

<b>LILAS BLANCS</b>	Fleurs blanches au printemps (avril mai), feuillage caduc, couper fleurs fanées
<b>WEIGELIA ROUGE</b>	Fleurs rouges au printemps (mai à septembre), feuillage caduc, taille après floraison
<b>ELEAGNUS VERT</b>	Fleurs en octobre, fruits rouges en printemps, feuillage persistant
<b>FORSYTHIA</b>	Fleurs jaunes (mars avril), feuillage caduc, tailler après floraison
<b>CARYOPTERIS</b>	Fleurs bleues (août à octobre), tailler court en fin d'hiver
<b>BUDDLEIA</b>	Fleurs – « Arbre à Papillons » (juillet à septembre), tailler après floraison
<b>SPIREE VAN HOUTE</b>	Fleurs blanches (avril), tailler après floraison
<b>COGNASSIER DU JAPON</b>	Fleurs rouges (mars-avril), tailler après floraison, caduc
<b>COTONEASTER LACTEA</b>	Fruits rouges (octobre-novembre), persistant, taille fin hiver
<b>CHARMILLE</b>	Caduc
<b>ABELIA FLORIBUNDA</b>	Fleurs rosées (juin à décembre), persistant, taille fin hiver
<b>SERINGAT</b>	Fleurs blanches (décembre-avril), caduc, taille après floraison
<b>VIBURNUM TINUS</b>	Fleurs blanches (décembre avril) persistant, taille après floraison
<b>SYRINGA MICROPHYLLA</b>	Fleurs roses (août-septembre), caduc, couper fleurs fanées
<b>MALUS EVEREST</b>	Fleurs blanches au printemps, petits fruits rouges en hiver
<b>PHOTINIA RED ROBIN</b>	Persistant,
<b>MAHONIA AQUIFOLIUM</b>	Persistant épineux fleurs jaunes (mars avril), fruits bleuâtres (juillet août)
<b>LABURNUM WATERIRE</b>	caduc, fleurs jaunes type glycine (mars), taille légère fin hiver