COMMUNE DE CLAIX

REGLEMENT DU LOTISSEMENT « LES PAMPRES »

Révision 28 novembre 2008 du dossier N° 6115 L



Document élaboré par la commission de révision en octobre 2008
Votée par majorité qualifié (20 voix sur 30) en Assemblée Générale le 28/11/2008
Copie certifié conforme par le président de l'Association, A. Hewat, le 8/12/2008

OBJET DU REGLEMENT :

Le règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement. Elles s'appliquent en plus du PLU zone UA dans laquelle il se trouve, et les règles du PLU s'imposent s'ils s'avèrent plus stricts que les règles du lotissement

Il réunit dans un seul document dénommé '**REGLEMENT DU LOTISSEMENT « LES PAMPRES »** les règlements de construction initiaux ' Pampres I' et 'Pampres II'.

Tous travaux, modifications ou aménagements devront impérativement respecter ce règlement. En cas de modification d'aspect extérieur, les représentants de l'association syndicale devront obligatoirement être consultés pour approbation.

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

ARTICLE 1: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à usage artisanal, industriel ou agricole.

- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de 3 mois.

- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de vieux véhicules.

- Les commerces, services (bureaux, etc.) ou halls d'exposition isolés générant des nuisances de voisinage (circulation, bruit, odeur…).

- Les constructions à usage d'habitation ne répondant pas au caractère de la zone défini ci-avant, telles qu'immeubles collectifs par exemple.

ARTICLE 2: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

- Les terrains composant le lotissement LES PAMPRES sont prévus comme des terrains de constructions individuelles.

- Sur chaque lot à bâtir, il ne peut être édifié qu'une construction comportant un seul logement et répondant aux dispositions du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1**. Accès**

Entrées des lots et portails :

Les entrées des lots devront être réalisées aux emplacements prévus au plan masse. Sauf pour les lots 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 et 30, les portails des lots devront être réalisés en retrait afin de permettre le stationnement ou l'arrêt en dehors de la chaussée.

Aire de stationnement du portail en retrait :
Cette aire de stationnement est comprise dans la surface des lots.
L'aménagement, le revêtement et l'entretien seront à la charge de chaque propriétaire.
Le matériau utilisé pour le revêtement est laissé au choix des intéressés.
Dans le cas des entrées communes, le matériau utilisé devra être identique. Toute clôture ou séparation est interdite sur cette aire de stationnement

2**. Voirie**

Les voies devront être aménagées de manière à assurer une circulation et un stationnement aisé, permettant en particulier le passage des véhicules des services publics.

Les voies en impasse lorsqu'elles desservent plus de cinq logements, doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution d'un diamètre minimum de 17 mètres permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

3. Classement des voies

Le sol des voies et les réseaux existants seront, à la première réquisition et à titre gratuit, cédés à la commune pour être classés à la voirie communale.

Le classement pourra être total ou partiel.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

2. Assainissement
Le système est de type séparatif (eaux usées+ eaux pluviales). Seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront de préférence infiltrées dans les sols lorsque la situation le permet ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales si les sols ne peuvent accepter de tels rejets.

3. Autres réseaux
Tous les branchements particuliers, EDF, France TELECOM et autres devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être tenues à une distance des limites séparatives au moins égales à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 4 m.

Cette distance sera cependant au moins égale à la hauteur de la construction par rapport à l'une au moins des limites séparatives.

Au-delà d'une profondeur de 5 m par rapport à l'alignement (limite de voirie), les constructions annexes (garages, ateliers de bricolage, buanderies, abris de jardins) peuvent être édifiées jusqu'en limite séparative (et pour une seule limite séparative) à condition que leur hauteur n'excède pas 2,5 m en rive basse de toiture et de ne pas entraîner de gênes particulières dans l'usage de la parcelle voisine. La longueur mitoyenne sur la limite séparative ne dépassera pas 5m.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol concerne les bâtiments, les terrasses, les piscines, et les annexes. Elle ne pourra excéder 50 % de la surface de la parcelle. Les annexes bâties ne pourront pas excéder 5% de la surface de la parcelle.

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les lots ne pourront recevoir que:

- Des constructions de plein pied.
- Des constructions à rez-de-chaussée surélevé.

Les combles pourront être aménagés.

Hauteur maximum au faîtage : 8m50 par rapport au terrain naturel à l'axe du bâtiment, sauf pour les lots 10 à 21 pour lesquels les hauteurs actuelles seront maintenues.

ARTICLE 11 : ASPECTS EXTERIEURS

1. Couleurs

- Les enduits, peintures de couleurs vives sont interdits.
- Les façades, les ouvrants, les menuiseries des constructions doivent être de teintes sobres et s'harmoniser avec les constructions voisines.

2. Matériaux :

Toiture :

- Les toits seront obligatoirement multipentes avec pentes uniformes comprises entre 30° et 60°.
- Les toitures seront impérativement réalisées avec une passée de toiture en bois ayant au minimum 0m60.

Couverture :

- La couverture sera obligatoirement réalisée avec des tuiles à emboîtement romane de couleurs variées naturelles.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques pourra être autorisée si le projet s'intègre harmonieusement dans la toiture.

Murs :

- Les murs et les souches de cheminée seront revêtus de crépis de ton ocre clair (typiquement, couleur obtenue par le mélange de sable jaune avec du ciment ou de la chaux).

Fermetures extérieures :

- Les fermetures extérieures et les huisseries seront réalisées avec des volets soit pleins soit à lames de persiennes, traitées de préférence de couleurs sombres. Sont exclues, les couleurs vives
- Les portes de garage devront être en accord de ton avec ces dernières.
- Les volets roulants sont autorisés à condition de conserver les volets existants

Clôtures :

Entre les lots :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures qui seront réalisées, seront obligatoirement mitoyennes et de préférence**,** constituées par des haies vives d'arbustes avec ou sans grillage. Les haies seront de préférence constituées d'un mélange d'essences locales
- Le grillage devra avoir une hauteur de 1 m 50 maximum.

Clôtures (suite) ::
En bordure des voies, les clôtures seront réalisées comme suit au choix :
- Haies vives plantées à l'intérieur du lot.
- Les haies pourront être précédées d'une murette
- Les grillages ne sont pas obligatoires. Leur implantation devra être intégrée dans la haie.
- Clôture de type « Ranch », qui pourra être implantée en limite de lot. Cette clôture aura une hauteur maximum de 1,20 m.
- Murette en maçonnerie de 0 m 50 (*) maximum de hauteur surmontée ou non de barrières; hauteur de l'ensemble 1 m 60 maximum.

(*) Lorsque les pentes naturelles des terrains l'imposent, la hauteur de la murette pourra aller jusqu'à 0.90m.

Portails :
Tous les portails devront être réalisés avec les caractéristiques suivantes :

Piliers :
- Les piliers de part et d'autres des portails sont traités de préférence avec les mêmes matériaux que les façades et les murs de clôtures. On pourra également utiliser de la pierre en accord de ton avec ces derniers

Portails :
- Hauteur : 2 m maxi
- Les portails devront être en harmonie avec les barrières et les clôtures voisines, traitées de préférence de couleur sombres. Sont exclues, les couleurs vives.

Antennes:
- Les antennes seront placées de manière discrète ainsi que les paraboles dont le diamètre ne devra pas excéder 80 cm.

Constructions annexes
Les constructions annexes (garages, abris de jardins supérieurs à 6 m2,...) seront réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...) .
Les annexes d'une surface inférieure à 6 m2 dont les formes et matériaux seraient différents des constructions principales devront être masquées par un écran végétal.

Terrassements et fouilles
- Le terrain naturel sera conservé en limitant au maximum les mouvements de terre. Les déblais et remblais devront être minimes de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. En tout état de cause ils ne devraient jamais excéder 1,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel
- Tout apport de terre autour des bâtiments ne pourra être supérieur à 1,00 mètre de hauteur.
- Pas de changement brusque.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations :

Les propriétaires des lots devront planter sur leur terrain, des arbres à haute tige avec une densité de 3 arbres par lot au minimum.

Végétations :

L'espace libre entre la clôture sur rue et le bâtiment sera obligatoirement aménagé en jardin d'agrément ou espace vert.

SECTION III – POSSILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

3. Chaque lot dispose d'une surface constructible hors d'œuvre nette (SHON) de 248 m2.

ARTICLE 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 16 : DIVERS

Permis de construire :

Le présent règlement de lotissement a pour but de préciser les caractéristiques extérieures et l'implantation des constructions qui sont et seront édifiées sur le lotissement.

Les modifications d'aspect extérieur concernées par les articles 7, 9,10, 11, 14 nécessitent une Déclaration Préalable en mairie et pour rappel, une approbation des représentants de l'association syndicale.