

# PA 10

# RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

---

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....</b>	<b>2</b>
1.1	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES .....	2
1.2	LES CONDITIONS D'AUTORISATION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS .....	2
1.3	MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	2
<b>2</b>	<b>CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE .....</b>	<b>2</b>
2.1	VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	2
2.2	QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	3
2.3	TRAITEMENT ENVIRONNEMENT ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	3
2.4	STATIONNEMENT .....	3
<b>3</b>	<b>EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....</b>	<b>3</b>
3.1	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE .....	3
3.2	DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	3

Le règlement du lotissement est issu du règlement de la zone U, Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i.) de Bourbre-Tisserands et des Vallons du Guiers.

Les seules modifications apportées à ce règlement sont des restrictions supplémentaires qui ont pour but de cerner plus précisément l'utilisation et l'aménagement désiré sur ce tènement, c'est à dire un lotissement à caractère résidentiel.

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le lotissement est situé dans le secteur « 3 » des destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, ce qui correspond à un quartier à dominante résidentielle.

De plus, le lotissement est situé dans le secteur « C » des qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, ce qui correspond à un secteur de prescriptions spécifiques aux formes urbaines à dominante pavillonnaire.

## **1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

### **1.1 Destinations et sous-destinations interdites**

Sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage :

- d'habitat individuel,
- d'annexes à l'habitation limitées à 40m<sup>2</sup> (garages isolés, abris de jardins, ...),
- Les clôtures,
- Les piscines,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **1.2 Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations**

Sans complément aux règles du PLU.

### **1.3 Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans complément aux règles du PLU.

## **2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE**

### **2.1 Volumétrie et implantations des constructions**

#### **2.1.1 Hauteur des constructions**

Sans complément aux règles du PLU.

#### **2.1.2 Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et privée**

Sans complément aux règles du PLU.

#### **2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives**

##### **Pour les limites périphériques de l'opération :**

Sans complément aux règles du PLU.

##### **Pour les limites intérieures à l'opération :**

En complément aux règles du PLU :

- Les constructions doivent être implantées :
- soit sur limite(s) séparative(s),
  - soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans tous les cas, la construction principale de chaque lot devra s'inscrire dans les zones de constructions figurées au Plan de Composition.

#### **2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

En complément aux règles du PLU :

Les règles du présent article s'appliquent lot par lot et non sur l'ensemble de l'unité foncière initiale du présent permis d'aménager.

#### **2.1.5 Emprise au sol**

Sans complément aux règles du PLU.

#### **2.1.6 Surface de plancher**

En complément aux règles du PLU :

La Surface de Plancher (SP) maximum du lotissement est fixée à 1 250 m<sup>2</sup>.

Elle sera répartie lot par lot par le lotisseur qui fournira une attestation de SP à chaque acquéreur.

### **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

En complément aux règles du PLU :

Les espaces libres des lots doivent être plantés à raison d'au moins un arbre à hautes tiges par lot, à la charge des acquéreurs.

### **2.3 Traitement environnement et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Sans complément aux règles du PLU.

### **2.4 Stationnement**

Sans complément aux règles du PLU.

## **3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

En complément aux règles du PLU :

L'accès des constructions est assuré par la voie du lotissement pour l'ensemble des lots du lotissement aux emplacements prévus à cet effet sur le Plan de Composition, afin de respecter l'organisation d'ensemble du lotissement.

Ces accès seront placés en retrait des voies pour permettre le stationnement de véhicules au-devant des portails sans empiètement sur la chaussée.

### **3.2 Desserte par les réseaux**

En complément aux règles du PLU :

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisés des lots devront être gérées par les acquéreurs sur leur lot conformément à l'étude de AEE jointe au programme des travaux. A savoir pour une surface imperméabilisée de 200 m<sup>2</sup> :

- **Préconisation :** On préconise une tranchée d'infiltration, constituée d'une buse perforée posée dans un lit de galet aux caractéristiques suivantes :

Caractéristiques d'une buse	
Nombres de buses	1
Linéaire des buses	1 x 10 ml
Diamètre des buses	Ø 200 mm perforé
Caractéristiques du lit de galets	
Profondeur de la base de l'ouvrage	2,0 m/TN
<b>Longueur</b>	<b>10,0 m</b>
Largeur	2,0 m
Hauteur utile	1,5 m
Matériaux	Galets propres avec un indice de vide <b>minimum de 35 %</b>
Surface d'infiltration	10,0 m <sup>2</sup> *
<b>Volume de rétention dans les buses + le lit de galets</b>	<b>11,0 m<sup>3</sup></b>

\* La surface d'infiltration correspond à la surface du fond et des parois sans colmatage sous réserve d'une bonne scarification au moment de l'ouverture des fouilles.

**Pour des surfaces différentes de 200 m<sup>2</sup>, le linéaire de tranchée sera proportionnel à la surface collectée.**

**Pour les lots situés en aval de la voirie, les ouvrages seront implantés en zone hors aléa d'inondation et vers les sondages P1 et P3. Une étude plus précise à la parcelle est recommandée.**

FAIT A MORESTEL,  
LE 11 DECEMBRE 2024, MODIFIE LE 3 FEVRIER 2025.

