

Commune de GRANGES (71)
Aménagement COOP HABITAT BOURGOGNE
BOURGOGNE HABITAT – LE TOIT BOURGUIGNON
«L’Allée des Charmes»

PA10 - REGLEMENT

CHAMP D’APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s’applique au lotissement sis sur la commune de GRANGES figurant au plan cadastral section AC N°48p, 98 et AC n°25 (avant division) et réalisé par les Sociétés COOP HABITAT BOURGOGNE, BOURGOGNE HABITAT et LE TOIT BOURGUIGNON sise Rue de la Collonge.

Il s’applique à l’ensemble des lots constructibles compris dans le périmètre de celui-ci.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie des lots constructibles du lotissement.

Il doit être annexé à tous les actes constitutifs de droits réels, ou contrats de location ou d’occupation successifs portant sur les lots.

Le terrain est situé en zone constructible de la carte communale. Il est soumis au règlement national d’urbanisme. Le présent règlement n’apporte que des précisions ou des compléments à ces règles.

Si deux lots ou plusieurs lots sont réunis, les règles du présent règlement s’appliquent à l’unité foncière.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

La destination principale du lotissement est la maison d’habitation avec possibilité d’étendre à une activité libérale, artisanale ou de bureau, à condition qu’elle ne nécessite ni atelier ni entrepôt et reste compatible avec les infrastructures mises en place par le lotisseur, et ne crée pas de nuisances (notamment sonores) pour le voisinage.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1. L'accès véhicules au lot respectera les indications du plan de composition PA4 dans le lot concerné :
 - Zone d'accès interdit
 - Entrée imposée (symbole E sur le PA4)
2. Un seul accès véhicules par lot est autorisé. Il se fera obligatoirement depuis la voie interne de l'opération.
3. Les éventuels portails d'accès des lots doivent s'ouvrir à l'intérieur des lots.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Les raccordements à tous les réseaux se feront par l'intermédiaire des attentes réalisées par le lotisseur sur chacun des lots.
2. Les coffrets gaz et électricité doivent rester accessibles depuis un espace collectif.
3. Les eaux pluviales de toutes les constructions et si possible des parties de terrain imperméabilisées (cours, stationnement...) seront dirigées vers le regard de branchement installé par le lotisseur pour rejoindre le réseau public. Toutefois, le propriétaire du lot peut installer à ses frais en amont de ce raccordement un dispositif destiné à la récupération des eaux de pluie, pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment à usage d'habitation, d'activité libérale, artisanale ou de bureau au point de la limite séparative entre propriétés qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avant terrassements éventuels, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les constructions annexes (garages, remises, etc...) pourront être construites, soit en limite de propriété, soit en respectant les règles ci-dessus.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne doit pas excéder 6m à l'égout du toit.

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.
2. Elles respecteront les principes suivants :
 - les constructions présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
 - les annexes telles que garages, remises, celliers... ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux,
 - les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment,
 - les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain, les pentes des terrassements artificiels seront au maximum de 10%,
 - tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit,
 - les toitures seront à deux pans ou consisteront en un jeu de toiture à deux pans,
 - les toitures à un seul pan sont autorisées exclusivement pour les annexes,
 - les toitures à quatre pentes devront comporter une longueur de faîtage de 8 m au minimum,
 - les couvertures seront exécutées au moyen de tuiles teinte brun clair et nuancée, en terre cuite ou en béton,
 - l'emploi de la tuile mécanique rouge est interdit,
 - la pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 80 et 110 %,
 - la pente des toits des bâtiments annexes sera comprise entre 30 et 40%.
 - les toitures-terrasses ne sont pas autorisées sauf si elles sont végétalisées.

- les vérandas sont autorisées.
3. Les façades en enduit blanc, gris ciment ou de couleurs vives sont interdites. La couleur des enduits devra être semblable à celle des enduits traditionnels de la région (tons clairs : beige, sable de Saône, gamme des ocres). Les couleurs des huisseries seront en harmonie avec celles des enduits, les couleurs vives sont interdites.
 4. Est interdit : l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.....
 5. Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut est interdite.
 6. Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et du fibro-ciment teinte naturelle. Pour les bâtiments d'activités seront préférés les bardages couleurs ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.

CLOTURES

GENERALITES

1. **Toutes les haies** devront être constituées d'essences locales champêtres panachées, avec une majorité de végétaux à feuilles caduques (1/3 maximum des végétaux seront des persistants). Les thuyas, cyprès de Leyland et lauriers-cerise, ou similaires, sont interdits sauf éléments isolés.
2. **Les clôtures seront constituées soit:**
 - par des haies d'une hauteur maximale de 2.0m.
 - par un mur en pierre ou enduit d'une hauteur maximale de 1.4m. Les enduits seront identiques à ceux de la construction principale.
 - par un mur bahut surmonté par des grillages ou des ouvrages bois d'une hauteur totale maximale de 1.4m. Les enduits seront identiques à ceux de la construction principale.
 - par un grillage d'une hauteur de 1.8m maximum obligatoirement doublé d'une haie d'une hauteur de 2.0m maximum.
 - o Le long de la voirie interne et le long des espaces communs, le grillage sera installé de l'autre côté de la haie plus à l'intérieur du lot (cf illustration 1)
 - o Le long des limites séparatives, le grillage sera installé, soit sur la limite de propriété devant la haie, soit à l'intérieur du lot de l'autre côté de la haie (cf. illustrations 1 et 2).

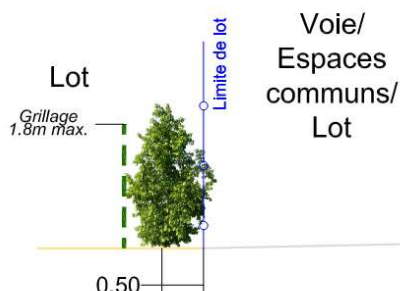


Illustration 1

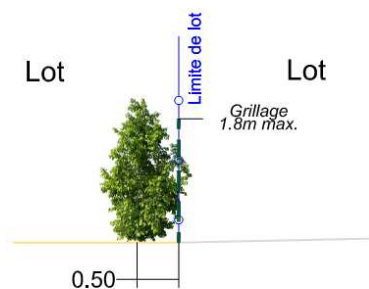


Illustration 2

- Tout autre type de clôture est interdit.

CAS PARTICULIERS

3. **Certaines limites figurant au plan PA4** devront obligatoirement être constituée d'une haie d'une hauteur maximale de 2.0m :

- Haies existantes : les lots 10, 11, 12, 13 et 22 devront conserver ou replanter la haie existante en fond de parcelle
- Haies à créer : les acquéreurs des lots 1, 2, 12, 20, 21 et 22 devront créer à leur charge une haie selon la localisation prévue au PA4.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les acquéreurs des lots destinés à l'habitation devront aménager deux emplacements de stationnement privés (2.5m x 5m minimum, à faire figurer au plan masse du Permis de Construire de la construction principale). La première place éventuelle à l'intérieur d'un garage n'est pas intégrée dans ce décompte. La configuration de l'accès et des stationnements devra prendre en compte le rayon de braquage des véhicules qui entreront sur le lot.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans chaque lot, 2 arbres de moyenne ou de haute tige seront plantés et figureront sur le plan de masse du Permis de Construire.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Une attestation de surface de plancher maximale affectée aux lots sera délivrée par le lotisseur.

ARTICLE 15 - RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

Les occupants des lots amèneront leurs déchets dans des contenants adaptés, en respectant la réglementation et les délais fixés par la Communauté de Commune le long de la voie interne du lotissement.