

DEPARTEMENT DU RHONE
COMMUNE DE **CHAZAY D'AZERGUES**
LIEU-DIT « **LES BRUYERES** »

REGLEMENT
PA 10

« **LES TERRASSES DES BRUYERES** »

18 avril 2011
Complété le 10 juin 2011



Philippe BOUSSION

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

Dossier 10369

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 d'Occupation des Sols.

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 de l'autorisation de lotir. Toutefois, à l'issue de ce délai, une majorité des co-lotis pourra demander le maintien de ces règles (majorité calculée selon l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme).

1. NATURE DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Les lots seront exclusivement réservés à la construction de maisons d'habitation et de leurs dépendances (piscine, abri de jardin, ...). La pratique d'une profession libérale est toutefois admise.

2. OCCUPATION DU SOL INTERDITE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent, et détaillées dans l'article U2 du POS de la commune.

3. 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 façon à respecter de manière générale une marge de recul de **cinq mètres** au minimum par rapport à l'alignement de la voie interne du lotissement (Conformément à l'article U6 du POS).

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.

4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

Lorsque le polygone d'implantation s'étend jusqu'à la limite séparative, les constructions pourront s'implanter sur cette limite en respectant les conditions d'implantation en limite édictées par le POS pour la zone concernée.

Si l'acquéreur ne souhaite pas s'implanter en limite, les constructions devront alors respecter l'article U6 du POS et s'implanter en retrait de 4m.

5. HAIES SUR LIMITES SEPARATIVES DES LOTS ET EN FAÇADE DE VOIRIE

Lorsque l'acquéreur souhaite se clore et planter une haie sur sa parcelle, celle-ci devra respecter les caractéristiques suivantes : Il doit s'agir d'une haie vive, panachée, composée d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants.

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 à cette adresse :

http://www.rhone.fr/transversal/pagelayout/espace_de_telechargement

(sous réserve de changement d'adresse de ce lien)

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.

Le positionnement, lorsqu'il n'est pas imposé, devra toutefois se situer sur le segment tireté de couleur cyan visible sur le plan de composition PA4. En cas de construction groupée sur un même lot, l'acquéreur pourra créer plusieurs accès tant que ceux-ci respectent ledit segment.

Si, lorsque les travaux de finition du lotissement sont entrepris, aucun projet n'est communiqué au Maître d'Ouvrage sur les lots concernés, l'aménageur et le maître d'œuvre fixeront eux-mêmes la position de ces accès de lots sans que le futur acquéreur ne puisse revendiquer le droit de créer cet accès ailleurs (Sauf si les bordures mises en place le permettent).

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.

Toutes les plantations respecteront les règles prescrites aux termes du Code Civil et des usages locaux. Il est notamment rappelé que tout arbre dépassant, lorsqu'il est, à maturité, une hauteur de 2 m devra être planté à 2 m au moins des limites séparatives du lot et de la voirie.

8. 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 de rétention des eaux pluviales d'une capacité de 7 m³ (Cf POS de la commune) avant de les rejeter dans le réseau du lotissement.

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.

9. SHON

La SHON des lots est obtenue en application du COS de 0.40 autorisé dans la zone NAb1 du POS de CHAZAY d'AZERGUES, ramenée forfaitairement à 180m² par lot.

Etat des Superficies Privatives					
Lot n°	Superficie privative	SHON	Lot n°	Superficie privative	SHON
1	1115 m ²	180 m ²	22	909 m ²	180 m ²
2	902 m ²	180 m ²	23	928 m ²	180 m ²
3	902 m ²	180 m ²	24	900 m ²	180 m ²
4	902 m ²	180 m ²	25	451 m ²	180 m ²
5	512 m ²	180 m ²	26	451 m ²	180 m ²
6	509 m ²	180 m ²	27	905 m ²	180 m ²
7	918 m ²	180 m ²	28	945 m ²	180 m ²
8	910 m ²	180 m ²	29	904 m ²	180 m ²
9	916 m ²	180 m ²	30	907 m ²	180 m ²
10	455 m ²	180 m ²	31	918 m ²	180 m ²
11	450 m ²	180 m ²	32	919 m ²	180 m ²
12	907 m ²	180 m ²	33	965 m ²	180 m ²
13	906 m ²	180 m ²	34	483 m ²	180 m ²
14	456 m ²	180 m ²	35	480 m ²	180 m ²
15	450 m ²	180 m ²	36	500 m ²	180 m ²
16	904 m ²	180 m ²	37	573 m ²	180 m ²
17	906 m ²	180 m ²	38	1123 m ²	180 m ²
18	910 m ²	180 m ²	39	1052 m ²	180 m ²
19	903 m ²	180 m ²	40	915 m ²	180 m ²
20	908 m ²	180 m ²	41	924 m ²	180 m ²
21	907 m ²	180 m ²			
Total parties privatives				32800 m²	6840 m²

L'acquéreur de plusieurs lots jointifs pourra construire à cheval sur la ou les limites séparatives intérieures à la parcelle qu'il aura créée.