

DEPARTEMENT DE L'AIN - COMMUNE DE SAINT-MARTIN-LE-CHATEL

AMENAGEMENT DU QUARTIER

« LE PLANTAT »

PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT

Pièce : PA 10

22B-0563

Version+03 / Juin 2023

En sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de SAINT-MARTIN-LE-CHATEL, à savoir :

- le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 02 février 2019, sous réserve des dispositions de l'Article R 111-1.
- les lots constructibles étant situés en zones UB et 1AU, le règlement de ces zones s'applique au présent lotissement.

Les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles complémentaires édictées ci-après, ainsi qu'au cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales annexé au présent règlement :

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé "Le Plantat", tel qu'il est présenté sur les plans joints.

Le projet porte sur l'aménagement d'un lotissement constitué par la parcelle cadastrée section AP numéros 259p, 260p, 261p, 340, 341, 500, 502, 503, 504, 550, 553, 555, 557, 560, 616, 617, pour une surface lotie de 11 691 m2 environ.

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Conformes au PLU.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Les dispositions du PLU sont complétées par :

Pour les lots 2 à 12, ne sont admises que :

- les constructions de maisons individuelles à usage d'habitation, de bureau pouvant servir à l'exercice de professions libérales, à raison d'un pavillon par lot, ne comportant qu'un seul logement.

Pour le lot 1, ne sont admises que :

- les constructions de logements individuels groupés, destinés à des logements aidés, à raison de 3 logements, et de bureau pouvant servir à l'exercice de professions libérales.

Article 3 – Accès et voirie

Les dispositions du PLU sont complétées par :

Tous les lots sont desservis par les voiries internes au lotissement.

Les accès des lots sont imposés conformément au plan de composition.

Pour les lots 2 à 12, les accès aux lots s'effectueront par une aire d'accès composée de 2 places de 2,5 x 5m minimum, non close depuis le domaine public, permettant le stationnement d'au moins deux véhicules avant le portail.

Tous les lots devront respecter l'implantation de leurs entrées conformément au plan de composition.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions du PLU sont complétées par :

Un dispositif de récupération des eaux pluviales est encouragé. Ces eaux récoltées peuvent être réutilisées pour un usage domestique conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales des lots seront raccordées au tabouret ou au regard en attente posé par l'aménageur.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Conformes au PLU.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du PLU sont complétées par :

Conformément au PLU, les constructions principales des lots 7, 8 et 9 pourront s'implanter également à un retrait compris entre 3 et 5 m de la limite d'emprise publique. Les constructions de moins de 3,50 m de hauteur du lot 1 pourront s'implanter à un retrait de moins de 5m de la limite d'emprise publique.

Les constructions devront s'implanter selon l'axe imposé par le plan de composition pour le sens de faitage ou de la façade principale.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du PLU sont complétées par :

Les constructions principales des lots 4 à 9 ne pourront s'implanter que sur la limite séparative Nord de leur terrain.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Conformes au PLU.

Article 9 – Emprise au sol

Conformes au PLU.

Article 10 – Hauteur des constructions

Conformes au PLU.

Article 11 – Aspect extérieur

Les dispositions du PLU sont complétées par :

Clôtures :

Un soin particulier sera apporté aux coffrets ; ils seront intégrés dans la clôture.

Le projet de clôture devra être déposé en même temps que le permis de construire.

Pour les clôtures en limite d'espaces communs :

La clôture, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres sera constituée :

- d'un grillage sans brise vue, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales
- d'une haie vive d'essences locales

Article 12 – Stationnement

Conformes au PLU.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Conformes au PLU

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

Article 15 – Divers

En raison de la profondeur des réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées et de la topographie, pour permettre un raccordement aisé, le plancher inférieur habitable des constructions devra se situer à la cote minimum suivante :

Numéro de lot	Côte altimétrique minimale à respecter (Altitude en système indépendant)
Lot 1	222,10 m
Lot 2	221,00 m
Lot 3	220,60 m
Lot 4	220,30 m
Lot 5	220,10 m
Lot 6	220,40 m
Lot 7	220,10 m
Lot 8	219,90 m
Lot 9	219,90 m
Lot 10	220,40 m
Lot 11	220,60 m
Lot 12	220,80 m

Le modelage du terrain sera réalisé de façon à ce que les conduites d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées soient situées à une profondeur suffisante.

Article 16 – Surface de plancher

La Surface Plancher autorisée sur l'ensemble du lotissement est de **3500 m²**.

La Surface Plancher, affectée à chaque lot, sera précisée à l'acte de vente correspondant.

Il sera fourni pour chaque lot :

- un plan de vente du lot,
- une attestation indiquant la Surface Plancher affectée au lot,
- le présent règlement.

Article 17 – Servitudes

Le lot 4 est grevé par une servitude de tréfonds pour le passage d'une conduite d'eaux pluviales.

L'emprise non constructible du lot 9 est grevée par une servitude de tréfonds pour le passage d'une conduite d'eaux pluviales.

Le lot 12 est grevée par une servitude de tréfonds pour le passage d'une conduite d'eaux usées.

Ces servitudes figurent aux plans de composition et plans des travaux d'équipement.