

Commune de BEAUGEAY

Lotissement « Les Ridollières »

REGLEMENT

A) GENERALITES Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général dans l'assiette foncière du lotissement.

L'assiette foncière est constituée des parcelles cadastrées section ZD n° 16, 262-263 et C n°401-588 a u lieudit « Les Ridollières » de la Commune de BEAUGEAY, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état actuel PA3.

A.1 Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rapporté dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

A.2 Division du terrain

Le lotissement est divisé tel que figuré au plan de composition PA 4 annexé à la demande de permis d'aménager. Il comporte un maximum de 8 lots pouvant accueillir une seule habitation par lot.

Il est autorisé de regrouper plusieurs lots contigus pour former une même unité foncière destinée à la construction d'une habitation.

A.3 Destination – Affectation des lots

Les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation avec leurs annexes, garages, stationnements.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3. ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2. Voirie: sans objet

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable:

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2. Assainissement:

a) Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone comportant des rejets d'eaux usées, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit permettre le raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales:

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau, insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité — Téléphone — Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains seront conformes au plan de composition PA n°4

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

Les constructions doivent être édifiées conformément au plan de composition PA n°4

Pour toute annexe ou extension de construction existante, une implantation différente peut être autorisée sous réserve de respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement ou le cas échéant en tenant compte des élargissements de voies futures prévues ; toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

a) Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité de volume,
- unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux et couleurs compatibles avec l'harmonie des paysages urbains avoisinants.

b) Toitures:

Les constructions à usage d'habitation de type traditionnel doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes, et réalisées en tuiles creuses ou romanes de teinte naturelle. Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être employés, lors de la réfection des toitures existantes.

Pour les autres constructions et les constructions à usage d'habitation de type contemporain, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément aux principes énoncés en a).

c) Annexes :

Les constructions lorsqu'elles présentent un caractère précaire; les constructions réalisées avec des matériaux de récupération, ainsi que toute mise en oeuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire sont interdites.

Les constructions en bois et préfabriquées sont admises.

d) Détails architecturaux:

Les éléments d'accompagnement des constructions (portails, grilles de protection, garde-corps, souches de cheminée, etc.) devront être traités simplement, avec des proportions et des formes en accord avec les volumes et la modénature des façades.

e) Clôtures :

Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec le volume et l'aspect du bâti. Elles devront être conformes au plan des clôtures ci annexé.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues à raison d'un arbre de haute tige pour 150 m² de terrain libre de construction. Il est conseillé de privilégier les clôtures à dominante végétale tant en limite frontale que séparative (les résineux de type thuyas sont interdits). Les haies seront composées de plusieurs essences adaptées à la région.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La superficie hors oeuvre nette est calculée par lot par application du coefficient d'occupation du sol fixé pour l'opération à 0.4.

ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.