

**DEPARTEMENT DE L'AIN - COMMUNE D'ATTIGNAT**

**LOTISSEMENT**  
**« Le Champ 1 »**

**PERMIS D'AMENAGER**

**REGLEMENT**

**Pièce : PA 10**

21B-0435

Novembre 2021



# DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

## **Champ d'application**

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé " Le Champ 1 ", tel qu'il est présenté sur les plans joints.

L'unité foncière concernée est cadastrée, commune d'ATTIGNAT, section A numéros 271, 297, 298, 1006 et section AC numéros 138, 139, 143 pour une contenance cadastrale de 03ha 47a 20ca et une surface lotie de 25 678 m<sup>2</sup>.

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme imparties au territoire de la commune d'ATTIGNAT, à savoir :

- le Plan Local d'Urbanisme (dont la dernière modification a été approuvée le 20 octobre 2020).
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur « Le Champ » (dont la dernière modification a été approuvée le 20 octobre 2020).

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Ce règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative. Les acquéreurs ou les occupants des lots du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Il est fait application de l'article R-151-21-alinéa 3 du code de l'urbanisme pour l'ensemble des règles édictées ci-dessous, excepté les articles pour lesquels des dispositions différentes sont spécifiées au règlement du Plan Local d'Urbanisme :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

## **PA1 - Occupation et Utilisation du sol interdites**

Les constructions en sous-sol ou demi sous-sol sont interdites, à l'exception des piscines.

## **PA2 - Occupation et Utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

- Pour les lots n° 1 à 29 : ne sont admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, que les constructions à destination d'habitations en maisons individuelles comportant un seul logement, et leurs annexes.
- Pour le lot n° 8 : ne sera admis que la construction d'un minimum de 3 logements sociaux, ou d'un logement individuel.
- Pour le lot n° 30 : ne sera admis que la construction d'un minimum de 22 logements sociaux, sous la forme d'habitat collectif ou intermédiaire.

Sur l'ensemble des lots, la topographie sera modelée de manière à ce que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas vers les façades et les accès des habitations. Il ne sera pas créé de point bas sans exutoire hydraulique.

La cote finie du rez-de-chaussée des habitations sera calée au moins 15 cm au-dessus du terrain naturel fini. La topographie finale des parcelles sera calée pour répondre, lors de pluies à caractère exceptionnel, au sens d'écoulement du parcours à moindre dommage illustré par des flèches de couleur magenta sur le plan de composition. Il sera laissé un libre écoulement aux eaux de ruissellement selon ce parcours à moindre dommage (pas de clôture imperméable, pas de construction, ...).

## **PA3 - Accès et voirie**

- Pour les lots n° 1 et 30 : tout accès direct sur la Route de Saint-Martin-le-Châtel est interdit.
- Pour les lots n° 1 à 7 et 9 à 29 : les accès sont imposés aux emplacements prévus au plan de composition.
- Pour les lots n° 8 et 30 : l'accès devra respecter la plage d'implantation définie au plan de composition.
- Dans un souci d'homogénéité et afin d'assurer la bonne ordonnance des constructions de l'opération, les lots n° 1 à 22, 25, 26 et 29 devront être équipés d'un portail, implanté en limite du Domaine Public.

#### **PA4 - Desserte par les réseaux**

Les eaux pluviales des lots n° 1 à 29 seront raccordées aux dispositifs de rétention individuels, d'une capacité de stockage de 5 m<sup>3</sup>, aménagés par le lotisseur, dans l'emprise du lot.

Le lot n° 30 devra réaliser un dispositif de rétention d'eaux pluviales, d'une capacité de stockage de 55 m<sup>3</sup>.

Les ouvrages pluviaux devront se conformer aux préconisations de l'étude de gestion des eaux pluviales établie par le cabinet SOLUSOL jointe au permis d'aménager.

L'ensemble des lots sera raccordé aux boîtes de branchement réalisés par le lotisseur en limite du Domaine Public.

#### **PA5 - Caractéristique des terrains**

Conforme au P.L.U. en vigueur.

#### **PA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation**

Conforme au P.L.U. en vigueur pour la Route de Saint-Martin-le-Châtel (R.D. n° 29).

En application de l'article R-151-21-alinéa 3 du code de l'urbanisme, le règlement du P.L.U. s'applique aux limites périmétriques du lotissement. A l'intérieur du projet et vis-à-vis de la voirie interne du lotissement, les constructions seront édifiées, conformément aux prescriptions suivantes :

- Pour les lots n° 1 à 29, les piscines devront respecter un recul de 1.00 m, au minimum, par rapport aux limites séparatives entre lots et vis-à-vis de la voirie interne du lotissement.
- Les lots n° 1 à 29 devront implanter leur construction principale (hors garage, piscine et annexes) dans les polygones d'implantation repérés au plan de composition (hors débord de toiture inférieur à 1m20). Les garages, piscines et annexes pourront être positionnés à l'intérieur ou en dehors des polygones d'implantation, sous condition du respect des autres règles du P.L.U. en vigueur.

#### **PA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Conforme au P.L.U. en vigueur pour les seules limites périmétriques du lotissement.

#### **PA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

En application de l'article R-151-21-alinéa 3 du code de l'urbanisme, le règlement du P.L.U. s'applique aux limites périmétriques du lotissement. A l'intérieur du projet, les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives internes, conformément aux prescriptions suivantes :

- Pour les lots n° 1 à 29, en cas d'implantation en recul de la limite séparative interne, la distance comptée en tout point de la construction principale et du garage (hors piscine et annexes) au point de la limite séparative interne qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Pour les lots n° 1 à 29, les piscines devront respecter un recul de 1.00 m, au minimum, par rapport aux limites séparatives entre lots et vis-à-vis de la voirie interne du lotissement.
- Pour les lots n° 1 à 29, en cas d'implantation sur limite séparative interne, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 3.50m mesurés à l'égout du toit sur ladite limite. Aucune ouverture ne sera autorisée pour la façade sur limite.
- Les lots n° 1 à 29 devront implanter leur construction principale (hors garage, piscine et annexes) dans les polygones d'implantation repérés au plan de composition (hors débord de toiture inférieur à 1m20). Les garages, piscines et annexes pourront être positionnés à l'intérieur ou en dehors des polygones d'implantation, sous condition du respect des autres règles du P.L.U. en vigueur.
- Pour les lots n° 11-12, 18-19 et 20-21, les constructions seront obligatoirement accolées par le garage, sur la limite séparative interne repérée au plan de composition.

#### **PA9 - Emprise au sol**

Conforme au P.L.U. en vigueur.

#### **PA10 - Hauteur maximum des constructions**

Conforme au P.L.U. en vigueur.

## **PA11 - Aspect des constructions**

### Sens de faitage principal :

Pour les lots n° 1 à 6, 8, 9 et 11 à 29 : les faitages principaux (hors faitages des annexes et garages) seront orientés parallèlement ou perpendiculairement à la voirie qui dessert la parcelle, tel qu'indiqué au plan de composition.

### Terrasses :

Pour les lots n° 1 à 29, les terrasses accessibles en R + 1 sont interdites.

### Les modénatures :

Tout mélange de style est interdit. Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont proscrits. Les éléments de décoration sans référence au système constructif sont interdits. (exemples : corniche en support de gouttière, références néo-classiques, telles que frontons, corniches et colonnes).

### Toiture :

Sont interdits en particulier :

- les toitures cintrées ou complexes
- la tôle ondulée et l'aluminium non teinté, les bacs aciers s'ils sont apparents
- les autres matériaux non traditionnels, tels que les bardeaux d'asphalte sur les bâtiments principaux à usage d'habitation et sur les annexes implantées côté rue
- les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

### Ouvertures sur la toiture :

Les ouvertures de toiture devront être en harmonie avec l'aspect général de la construction. Les châssis de toitures devront être encastrés.

Les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites.

### Clôtures :

Les principes de clôtures sur voirie et espaces communs, ainsi que le portail (s'il est prévu) devront être intégrés à la demande de permis de construire.

- En limite des espaces communs du lotissement (voirie, allées piétonnes et espaces verts), les clôtures seront constituées de grillages en panneaux rigides non occultants, de couleur « vert RAL 6005 ». Elles pourront comporter un soubassement d'une hauteur maximale de 0.10 m, excepté dans l'emprise de la servitude de non entrave au libre écoulement des eaux de ruissellement. Elles seront obligatoirement doublées de haies végétales, d'essences locales variées.
- Les clôtures entre lots privatifs et sur limite périmétrique du lotissement seront conformes au P.L.U. en vigueur.
- La hauteur des clôtures et des piliers (entre lots privatifs, sur limite périmétrique et en limite des espaces communs du lotissement) sera égale à la hauteur maximale prévue au P.L.U. en vigueur.
- Les murets et les maçonneries seront impérativement crépis.
- Les lots n° 10 et 24 seront grevés d'une servitude de non entrave au libre écoulement des eaux de ruissellement, afin de garantir le parcours à moindre dommage pour des pluies exceptionnelles suivant les préconisations de l'étude de gestion des eaux pluviales du cabinet SOLUSOL. Les ouvrages et clôtures, réalisés dans l'emprise de ces servitudes figurées au plan de composition (pièce PA 4), ne devront pas faire obstacle au ruissellement des eaux pluviales. En conséquence, les constructions et soubassements de clôtures seront interdits dans ces emprises.

## **PA12 – Stationnement**

Conforme au P.L.U. en vigueur.

### **PA13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés. Les végétaux utilisés devront privilégier les essences communes locales agrémentées d'arbustes à fleurs variées.

Sont interdites :

- Les haies de conifères
- Les haies composées d'une seule essence sauf pour la constitution de charmilles

Pour les lots n° 1 à 29, sont prescrits :

- La plantation d'au moins un arbre tige ou en cépée.
- Un sol majoritairement perméable et végétalisé.

### **PA14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

La loi ALUR a supprimé le **Coefficient d'occupation du sol (COS)**.

La Surface de planchers, autorisée sur l'ensemble du lotissement est de **8 000 m<sup>2</sup>**.

Les surfaces de planchers sont définies comme suit :

<b>Lot</b>	<b>Surface de plancher autorisée (m<sup>2</sup>)</b>
1	240
2	240
3	240
4	200
5	200
6	200
7	240
8	240
9	240
10	240
11	200
12	200
13	200
14	200
15	240
16	240
17	240
18	200
19	200
20	200
21	200
22	200
23	200
24	200
25	200
26	200
27	200
28	200
29	200
30	1800
<b>TOTAL =</b>	<b>8 000 m<sup>2</sup></b>

### **PA15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Conforme au P.L.U. en vigueur.

### **PA16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Conforme au P.L.U. en vigueur.