

ANNEXE II

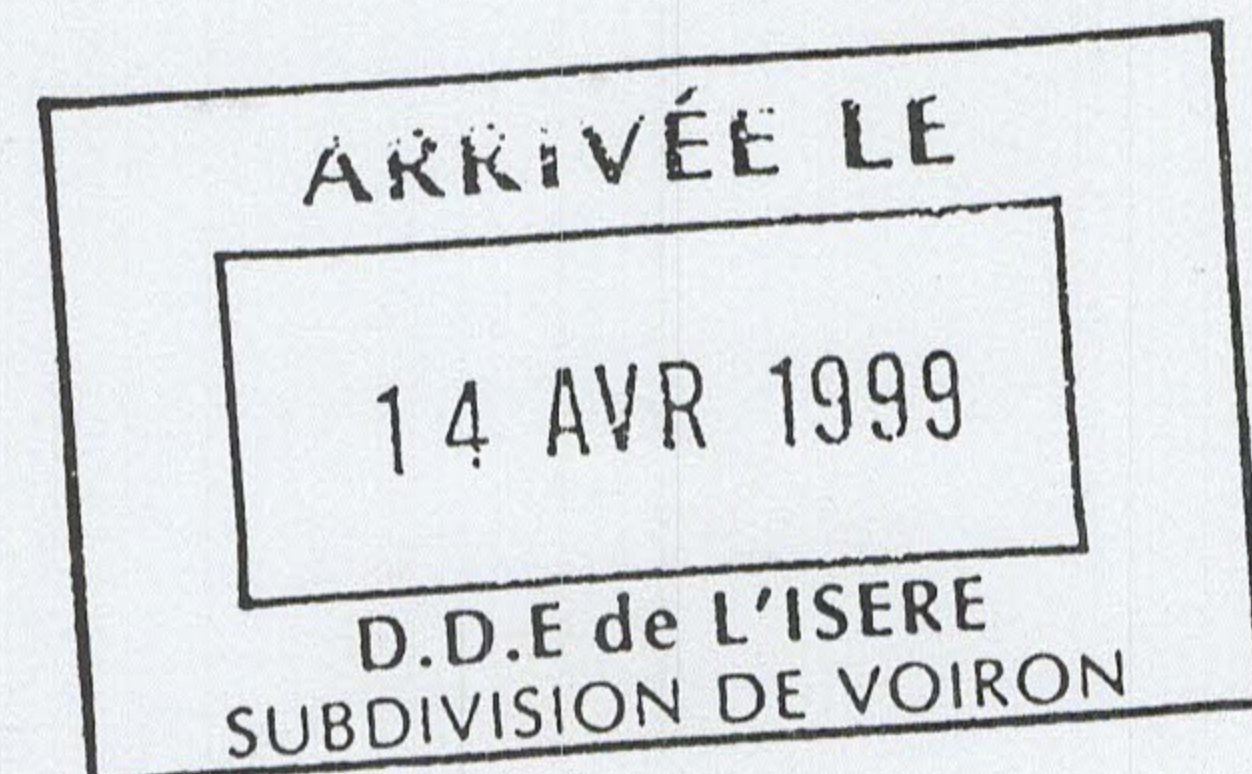
Vu, pour être annexé à mon
arrêté en date de ce jour
La Buisse, le 10.03.1999

Le Maire,
[Signature]



Pièce N° 9

DEPARTEMENT DE L'ISERE



COMMUNE DE LA BUISSE
Section E - Lieu-dit : Le Grand Champ

LOTISSEMENT LE VERGER DU CHATEAU

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

[Signature]

1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Objet du règlement

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement "Le Verger du Château", situé sur la Commune de LA BUISSE, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux et d'autres documents graphiques du dossier de la demande de lotir.

1.2 Champ d'application

Le règlement est opposable à quiconque détient, à quelques titres que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente, et 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.

1.3 Dispositions afférentes aux modifications des règles posées par le règlement

Les modifications seront régies par l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme.

2. REGLEMENT

Le règlement, applicable, est le règlement du lotissement.

Le lotissement est situé en zone UA au plan d'occupation du sol de la Commune.

3. REUNION de LOTS

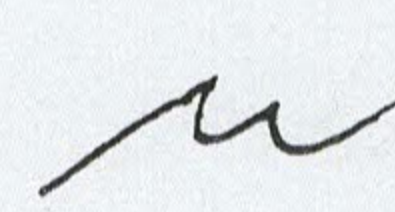
La réunion de deux ou plusieurs lots entiers est possible.

Tout acquéreur de deux lots jointifs pourra, s'il le désire, réaliser une seule construction de S.H.O.N. inférieure ou égale à la zone de S.H.O.N. des deux lots.

Le périmètre de constructibilité, indiqué sur le plan de composition, dans ce cas ne prendra en compte que les limites extérieures par rapport aux lots voisins.

4. SERVITUDES

- Servitude de passage de réseaux d'eaux pluviales sur les lots 4, 5, 6, 12 et 13, et d'eau potable sur les lots 3 à 5.



- Servitude : les trottoirs et passages piétons seront en servitude sur les lots 1 à 6.
- Servitude de passage de réseau d'eaux usées du lotissement voisin situé au Nord-Ouest de l'opération sur une partie commune du lotissement.
- Les lots 1, 2, 3, 4 et 5 bénéficient d'une servitude de raccord en eaux usées sur le réseau du lotissement voisin situé au Nord-Ouest de l'opération.
- Servitude de passage et de réseau d'eaux usées au profit du lotissement voisin situé au Nord-Est de l'opération, et du propriétaire voisin, sur une partie commune du lotissement.
- Les lots seront grevés de servitudes de passage de réseaux souterrains, existants ou à placer.

Ses servitudes seront stipulées dans les actes authentiques lors de la vente des lots.

5. REPARTITION des SURFACES HORS ŒUVRE NETTES par LOT

La surface hors œuvre nette constructible en zone UA lotie est de :
 $21.355 \times 0,15 = 3.203 \text{ m}^2$.

La S.H.O.N. sera répartie sur attestation du lotisseur au fur et à mesure des ventes conformément à l'article R 315-29-1.

6. DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE LOTIE

Caractère de la zone

La zone UA correspond à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

Article 6.1 – Occupation et utilisations du sol admises

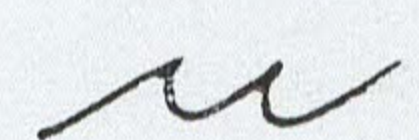
- Les constructions à usage d'habitation, avec possibilité d'exercer une profession libérale, en maisons individuelles isolées et leurs annexes.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Article 6.2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites, sauf celles admises à l'article 6.1.

Article 6.3 - Accès et voirie

L'accès aux différents lots se fera de la façon suivante : seuls les lots 7, 8, 13, 14, 15 et 16 accéderont directement par le Chemin de l'Egalière, tous les autres accéderont par les voies intérieures du lotissement.



Article 6.4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

2.a Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.

2.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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité et gaz

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou, en cas d'impossibilité technique, par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façade ou tendus.

4. Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

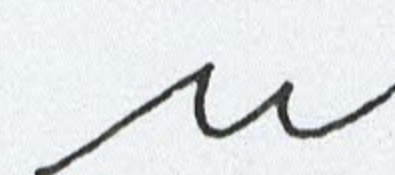
Article 6.5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une surface minimum de 1.000 m².

Article 6.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.



Les accès automobiles (portails, portes de garages, etc ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les accès aux lots se feront avec le portail et la clôture en retrait, selon croquis joint page 5 bis, pour permettre un stationnement hors voirie à côté de l'entrée.

Article 6.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite de propriété 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 4 mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

Article 6.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article 6.9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article 6.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres, mesurée au faîtage.

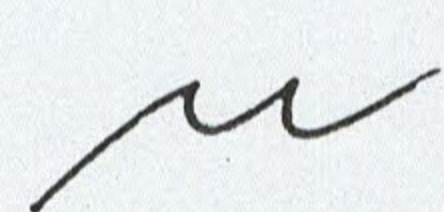
Article 6.11 - Aspect extérieur

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

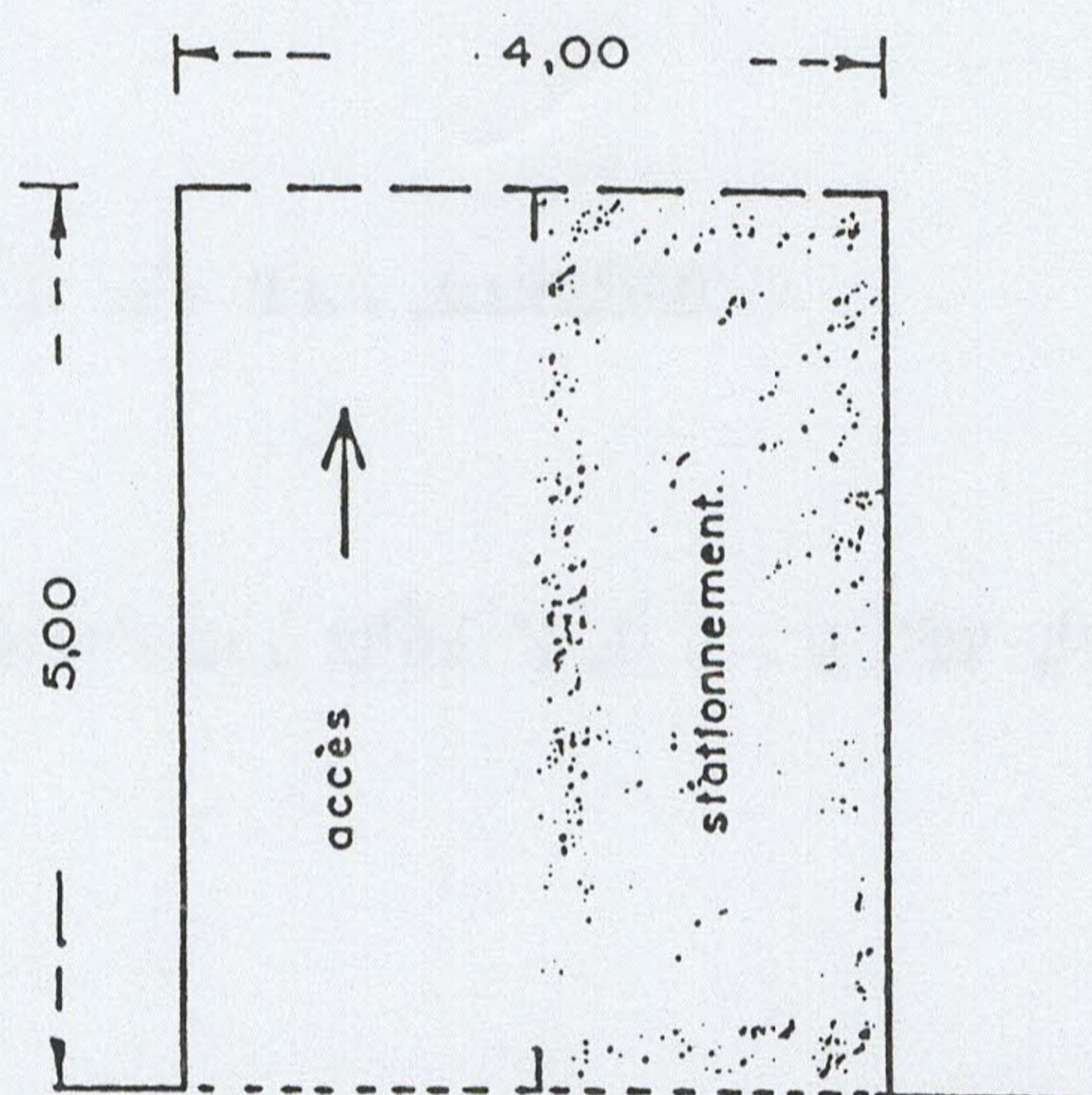
La réalisation d'un bâtiment d'habitation isolé dont la toiture est à un seul pan est interdite.

Dispositions particulières

- lorsque la construction exige la mise en place d'un remblai par rapport au terrain naturel, une meilleure adaptation de celle-ci par rapport au sol devrait permettre de l'éviter ou de le diminuer (en général la hauteur de ce remblai devrait être inférieure à 0,70 m),
- les toitures devront avoir une pente égale ou supérieure à 50 %, et la dépassée de toiture sera de à 0,50 m minimum.



CROQUIS D'ACCES AUX LOTS -



w

- l'usage de la tôle ondulée ou du Fibrociment est interdit,
- les enduits extérieurs et les boiseries peintes de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont interdits.

Article 6.12 - Clôtures

Afin de conserver à la zone résidentielle un caractère ouvert et végétal, les clôtures sur alignement sont assurées par des haies vives, éventuellement bordées d'un mur-bahut n'excédant pas 0,40 m de hauteur, surmonté ou non d'un grillage à larges mailles, le tout dans la limite de 1,50 m de hauteur. Sur limites séparatives, la hauteur du mur-bahut peut être réduite à 0,15 m.

Les clôtures préfabriquées en béton moulé sont interdites.

Article 6.13 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Il sera réalisé deux places de stationnement par logement dont au moins une en garage couvert. Croquis joint page 5 bis pour la place extérieure.

Article 6.14 - Espaces libres et plantations

Sans objet.

Article 6.15 - Possibilité maximum de construire

Voir article 5.

Article 6.16 - Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

