

# **REGLEMENT « Les Pics » - 4ème tranche**

Le règlement national d'urbanisme, en vigueur pour le présent lotissement et sur la Commune de Saint-Genès-Champespe, est complété par le règlement suivant :

## **SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

- **Article 1 - SONT AUTORISES**

Les constructions à usage d'habitation et profession libérale.

- **Article 2 - SONT INTERDITS**

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 1.

## **SECTION II - CONDITION D'OCCUPATION DU SOL**

- **Article 3 - ACCES ET VOIRIE**

### 1 - Accès:

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### 2 - Voirie:

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

- **Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Eau potable

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

### 2 - Assainissement

#### a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

#### b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, constitué d'un fossé à ciel ouvert.

- **Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

- **Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

### 1 - Recul

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à une distance de trois mètres, comptée à partir de la limite séparative du lot n°9, destiné à la voirie.

### 2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

- **Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire de tout autre lot qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans être inférieure à trois mètres.

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

Sans objet

- **Article 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

- **Article 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur au faîtage des toitures par rapport au terrain naturel ne peut excéder 8 m.

- **Article 11 - ASPECT EXTERIEUR-ARCHITECTURE-CLOTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible et cohérent avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions en ossature bois seront privilégiées.

1) Règles générales :

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

2) Règles particulières :

- Les toitures devront être à deux versants, le faîtage principal du bâtiment devra être parallèle aux longs pans. Les pentes, à l'exception de celles des vérandas, devront être comprises entre 45° et 55°.
- les couvertures, à l'exception de celles des vérandas, devront être de préférence en ardoises, les matériaux ardoisés qui, par leur forme, leurs dimensions, leur grain et leur couleur, se rapprochent de l'ardoise, seront autorisés.
- Les ouvertures et menuiseries.  
Dans le cas général des constructions d'aspect traditionnel, les fenêtres devront être de proportions plus hautes que larges. Les menuiseries extérieures en PVC sont proscrites.
- Les maçonneries des soubassements et sous-sols partiels éventuels devront être crépis au mortier de chaux. Le blanc cru (ciment blanc) est interdit. Les façades seront majoritairement revêtues d'un bardage bois ou imitation bois, dans la continuité esthétique des bâtiments existants.
- Les clôtures: Elles seront de préférence végétales - doublées éventuellement d'un grillage à l'intérieur de la parcelle - ou à la rigueur; en éléments de bois peint ou imprégné de teinte sombre. Les murs maçonnés sont interdits.
- Les garages : Les garages seront intégrés au volume du bâtiment.

- **Article 12 - STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

- **Article 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES**

Il est exigé la plantation minimum de 2 arbres à hautes tiges par parcelle, parmi les espèces suivantes :

- Erables Planes
- Sorbiers des oiseleurs
- Bouleaux blancs.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

- **Article 14 - SURFACE DE PLANCHE MAXIMUM AUTORISEE**

La surface de plancher globale constructible est de 3 600 m<sup>2</sup> et se répartie ainsi (surfaces maximales autorisées) :

- lot n°10 : 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- lot n°11 : 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- lot n°12 : 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- lot n°13 : 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- lot n°14 : 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- lot n°15 : 400 m<sup>1</sup> de surface de plancher,
- lot n°16 : 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- lot n°17 : 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- lot n°18 : 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- lot n°19 : 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Il n'est pas autorisé de surface de plancher pour les lots n°20, 21 et 22.