

Département de l'Ain
Commune de
SAINT-TRIVIER-DE-COURTES

Lotissement « Les Platières »

Règlement

Mai 2006

CHAPITRE 1

Dispositions générales

ARTICLE 1.1 - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe, dans les conditions prévues par les dispositions du Code de l'Urbanisme relatives aux lotissements, les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement à usage d'habitation créé :

- sur un terrain situé au lieudit Les Platières sur le territoire de la commune de SAINT-TRIVIER-DE-COURTES,
- par la commune de SAINT-TRIVIER-DE-COURTES.

Ce règlement s'applique à l'intérieur du lotissement créé et dénommé sous l'appellation lotissement « Les Platières », tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation de lotir.

ARTICLE 1.2 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement « Les Platières ».

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif d'un lot, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou reventes ou locations successives.

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

ARTICLE 1.3 - DESIGNATION DU TERRAIN

Le terrain concerné figure au plan cadastral de la commune de SAINT-TRIVIER-DE-COURTES sous les numéros suivants :

Section B

Parcelles 336, 340, 529, 676, 682, 683 pour une contenance cadastrale de 66.116 m².

ARTICLE 1.4 - DIVISION DU TERRAIN

Le terrain sera divisé comme indiqué au plan de composition du lotissement « Les Platières ».

La répartition des espaces étant telle que précisée, ci-après :

- Espaces communs comprenant :

▪ Voirie :	2.947 m ²
▪ Espaces verts :	1.904 m ²
▪ Stationnement :	210 m ²
▪ Trottoirs et accotements :	2.198 m ²
▪ Bassin de rétention :	1.376 m ²

- Espace privatif constitué de 21 lots privatifs destinés principalement à la construction de maisons d'habitation.

Désignation	Surface en m ²
Lot n° 1	800
Lot n° 2 <i>BaVi*</i>	734
Lot n° 3	734
Lot n° 4 <i>BaV</i>	839
Lot n° 5	990
Lot n° 6 <i>baVi</i>	929
Lot n° 7	1.113
Lot n° 8 <i>bati</i>	819
Lot n° 9 <i>bati</i>	1.002
Lot n° 10 <i>bati</i>	1.017

Lot n° 11	796
Lot n° 12	1.068
Lot n° 13	1.268
Lot n° 14	1.183
Lot n° 15	1.186
Lot n° 16	1.274
Lot n° 17	1.483 x
Lot n° 18	1.757
Lot n° 19 <i>bati</i>	1.493
Lot n° 20 <i>bati</i>	779
Lot n° 21	951
	22.215
Zone enherbée et espaces verts	1.904
Voirie	2.947
Parking	210
Trottoirs, accotements et accès lots	2.198
Bassin de rétention	1.376
<i>La surface dévolue au transformateur est intégrée dans la superficie des trottoirs</i>	

Après approbation administrative du projet de lotissement, la division du terrain fera l'objet d'un document cadastral d'arpentage dressé conformément au décret du 4 janvier 1955.

Les superficies approximatives énoncées, ci-dessus, seront calculées de façon définitive lors du bornage des lots qui suivra l'approbation administrative et la superficie mesurée de chaque lot sera précisée au plan de bornage de celui-ci, lequel plan sera annexé à l'acte authentique de vente du lot.

CHAPITRE 2

Utilisations du sol

ARTICLE 2.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et épaves automobiles
- Les constructions agricoles

ARTICLE 2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions devront être à usage principal d'habitation.
- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Seules les constructions et utilisations du sol suivantes sont autorisées dans la zone non-aedificandi définies au plan parcellaire le long de la RD 2.
 - Les piscines et bassins d'agrément.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE 2.3 - ACCES ET VOIRIE

- × Les accès aux lots devront être réalisés aux emplacements prévus au plan parcellaire.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD2.

- Si les constructions projetées, publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.
- × Si les constructions projetées sont partiellement destinées à un usage d'activités, de commerce ou d'entrepôts, un deuxième accès pourra être autorisé en-dehors de celui prévu au plan parcellaire.

ARTICLE 2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en utilisant le regard prévu à cet effet, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées en utilisant le tabouret prévu à cet effet, par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales en utilisant le regard prévu à cet effet à l'exception du lot 18 qui rejettera les eaux pluviales directement dans le fossé le long de la RD2.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- 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.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

4. Electricité, téléphone et réseaux câblés

- Les réseaux doivent être établis en souterrain.

5. Gaz

Les citernes non enterrées sont interdites.

ARTICLE 2.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

ARTICLE 2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées en retrait de la distance de recul figurant au plan parcellaire. Cette disposition n'est pas exigée pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.
- De plus, les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur des aires d'implantation définies dans le plan parcellaire.

- Les annexes à usage de garage doivent être implantées prioritairement à l'intérieur des aires d'implantation spécifiques lorsqu'elles figurent dans le plan parcellaire. Dans ce cas, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 4 mètres.
- De plus, plus de 60 % de la longueur de la façade des constructions principales doivent être implantés sur la ligne de construction, lorsque celle-ci figure dans le plan parcellaire.
- Aucune construction n'est autorisée dans la zone non aedificandi définie le long de la RD 2 à l'exception :
 - . des piscines et bassins d'agrément
 - . des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE 2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur des aires d'implantation définies au plan parcellaire.
- Les annexes au bâtiment principal doivent être éloignées de tout point de la limite séparative qui en est le plus proche d'une distance au moins égale à 4 mètres. Toutefois, les annexes au bâtiment principal peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - . Elles sont réalisées à l'intérieur des aires d'implantation spécifiques pour les garages définies au plan parcellaire et à condition que leur hauteur totale ne dépasse pas 4 mètres.
 - . Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des constructions annexes au bâtiment principal à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 15 m² et leur hauteur totale 4 mètres.
- Pour les piscines, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 3 mètres des limites.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE 2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementée.

ARTICLE 2.9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

ARTICLE 2.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 9 mètres.

ARTICLE 2.11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence du présent règlement.

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

1. Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible. Les constructions doivent présenter une volumétrie simple.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
Les terrassements en déblai ou en remblai sont limités à une hauteur de 1 mètre maximum.
Les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce.
Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».
- Les pentes de toitures seront comprises entre 35 et 45 %.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit, à l'exception des lucarnes, sont interdites.

2. Éléments de surface

- Les matériaux de couverture, en tuiles romanes ou similaires, de teinte terre cuite naturelle rouge, rouge vieilli ou brun rouge clair (les teintes pailles, rouge orangé ou brun foncé sont proscrites). Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couleurs des matériaux de façade à mettre en œuvre seront de teinte beige neutre. Elles devront respecter le nuancier disponible à la Mairie.

3. Les clôtures

- Les clôtures réalisées en bordure des voies et les clôtures séparatives posées conjointement par deux propriétaires de lots riverains en limite de propriété devront être composées d'un grillage sur potelets métalliques, de couleur verte, d'une hauteur de 1,20 mètre, sans soubassement apparent.
- Elles pourront être doublées d'une haie vive composée d'essences locales (charmilles, fruitiers, érables, tilleuls, troènes) plantée conformément à l'article 671 du Code Civil.
- En bordure des voies, les murs pleins d'une hauteur maximum de 1,20 mètre ne sont autorisés qu'au droit du portail d'entrée de chaque lot conformément au plan de composition. La couleur de l'enduit à mettre en œuvre devra respecter le nuancier disponible à la Mairie.

ARTICLE 2.12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement.
- Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 35 m² de SHON.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 2.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont obligatoires (charmilles, troènes, lauriers). Les prescriptions de l'article 671 du Code Civil devront être observées. Les haies vives, arbres ou arbrisseaux ne pourront être plantés qu'à la distance de 2 mètres de la ligne séparative de deux lots pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres et à la distance de 0,5 mètre pour les autres plantations.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans le lotissement.

ARTICLE 2.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- La surface hors œuvre brute maximum est fixée à 5000 m² et la surface hors œuvre nette maximum est fixée à 4200 m².



COMMUNE DE SAINT TRIVIER DE COURTES

DEPARTEMENT DE L'AIN

MODIFICATION DU REGLEMENT DU LOTISSEMENT

→ Modifier l'article 2.6 du règlement de votre lotissement de la manière suivante :

Dernier paragraphe :

« - *Aucune construction n'est autorisée dans la zone non aedificandi définie le long de la RD 2 à l'exception :*

▪ *Des piscines et bassins d'agrément*

▪ *Des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectif*

et rajouter

▪ *Des clôtures dont les caractéristiques sont compatibles avec les dispositions du PLU en vigueur ».*

→ Modifier l'article 2.7 du règlement de votre lotissement de la manière suivante :

Dernier paragraphe :

« - *Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions*

rajout proposé :

à usage de clôtures dont les caractéristiques sont compatibles avec les dispositions du PLU en vigueur, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ».

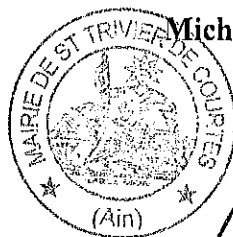
→ Modifier l'article 2.11 du règlement du lotissement de la manière suivante :

« 3. Les clôtures

Non réglementées (disposition selon le règlement du PLU en vigueur ».

Le Maire,

Michel BRUNET



Mairie de Saint-Trivier-de-Courtes – 111 Grande Rue - 01560 Saint-Trivier-de-Courtes

Tél : 04.74.30.70.32 - Fax : 04.74.30.76.50 courriel :

sttrivier.decourtes@wanadoo.fr

Visitez notre site : saint-trivier-de-courtes.fr

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Saint-Trivier-de-Courtes

dossier n° PA 001 388 06 N3001-1

date de dépôt : 20 septembre 2011

demandeur : COMMUNE DE SAINT TRIVIER
DE COURTES, représentée par Monsieur
BRUNET Michel

pour : Modification du règlement du
lotissement concernant les hauteurs de
clôture

adresse terrain : Lotissement Les Platières , à
Saint-Trivier-de-Courtes (01560)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Saint-Trivier-de-Courtes

Le maire de Saint-Trivier-de-Courtes

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 20 septembre 2011 par la commune de Saint Trivier De Courtes, représentée par Monsieur BRUNET Michel -maire, sis 111 Grande rue, Saint-Trivier-de-Courtes (01560) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la modification des articles 2.6, 2.7 et 2.11 du règlement du lotissement concernant les clôtures ;
- sur le Lotissement « Les platières », à Saint-Trivier-de-Courtes (01560) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 21 mars 2007, modifié le 16 décembre 2009 ;

Vu la zone UB du PLU et son règlement ;

Vu l'avis sans observation de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 18/10/2011 ;

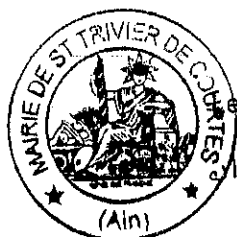
ARRÊTE

Article 1

Le permis MODIFICATIF est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées ci-dessous.

Article 2

Les prescriptions antérieures restent applicables.



Le 03 novembre 2011

le maire,

Michel BRUNET

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 24 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.