

Rappel du détail de la programmation

Lot	Superficie de la parcelle	Programmation	Emprise au sol maximale de la construction	Surface plancher maximum
1	789 m ²	Logements collectifs (4 logements)	581 m ²	260 m ²
2	379 m ²	Maisons individuelles	203 m ²	180 m ²
3	400 m ²	Maison individuelle	119 m ²	180 m ²
4	514 m ²	Maison individuelle	226 m ²	220 m ²
5	582 m ²	Maison individuelle	186 m ²	220 m ²
6	502 m ²	Maison individuelle	248 m ²	220 m ²
7	576 m ²	Maison individuelle	272 m ²	220 m ²
8	581 m ²	Maison individuelle	300 m ²	220 m ²
9	600 m ²	Maison individuelle	205 m ²	220 m ²
10	597 m ²	Maison individuelle	330 m ²	220 m ²
11	532 m ²	Maison individuelle	322 m ²	220 m ²
12	755 m ²	Maison individuelle	181 m ²	220 m ²
13	537 m ²	Maison individuelle existante	- m ²	- m ²
14	569 m ²	Maison individuelle	159 m ²	220 m ²
15	803 m ²	Maison individuelle	235 m ²	220 m ²
16	2 644 m ²	Maison individuelle existante	- m ²	- m ²
TOTAL	11 360 m²		3 408 m²	3 040 m²

Règlement du secteur

Le travail de règlement du nouveau quartier de Belle-Vue reprend les éléments applicables à la zone 1AUd du PLU de Saint Etienne de Montluc.

Il ne s'applique qu'aux espaces privés.

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement à usage principal d'habitation "Belle-Vue" situé sur la commune de Saint Etienne de Montluc tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de permis d'aménager.

Le règlement applicable à la zone 1AUd est joint en annexe.

Certains points relatifs aux articles 1AUd 6, 1AUd 7, 1AUd 9, 1AUd 11, 1AUd 12 sont précisés ou modifiés afin de répondre au mieux aux enjeux d'inscription du nouveau quartier dans son environnement.

Ce règlement est applicable, en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal,

La responsabilité du lotisseur ne pourra être engagée en raison des dispositions de ce PLU ou des modifications qui pourraient être apportées à ce dernier, quelle que soit leur date.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement et doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Ce règlement ne s'applique pas aux lots n°13 et 16 qui bénéficient déjà d'une construction existante.

**Article 1AUd 6 - IMPLANTATION DES BATIMENTS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions (hors lots 13 et 16) devront respecter les lignes et les emprises constructible du PA 4 afin d'assurer une cohérence des implantations et du respect des intimités.

Les jardins et les façades devront privilégier une exposition au Sud,

Les pignons aveugles et les façades donnant sur l'espace public devront obligatoirement avoir des ouvertures significatives.

**Article 1AUd 7 - IMPLANTATION DES BATIMENTS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions (hors lots 13 et 16) devront respecter les lignes et les emprises constructibles du PA 4 afin d'assurer une cohérence des implantations et du respect des intimités.

Les jardins et les façades devront privilégier une exposition au Sud,

Pour les constructions souhaitant un pignon sur rue, la construction devra obligatoirement s'implanter sur l'une des deux limites séparatives. Le pignon sur rue devra obligatoirement bénéficier d'ouvertures significatives.

Le mûr au droit des lots 6, 7, 8, 9, 11 et 15 devra obligatoirement être préservés, il ne pourra être en aucun cas supprimé

**Article 1AUd 8 - IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

D'une manière générale, l'implantation des constructions devra :

- privilégier la mitoyenneté,*
- s'ouvrir vers le sud,*
- préserver les arbres existants,*
- accompagner les voies, les chemins et les espaces publics.*

A titre informatif, se référer au plan de masse illustratif (PA9).

Article 1AUd 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se référer au tableau des surfaces ci-avant.

Article 1AUd 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Hors lot 16

Façades

Les constructions devront favoriser au maximum des ouvertures vers le Sud. A minima la façade sud devra respecter un pourcentage d'ouverture de 30 %

D'une manière générale le PVC est interdit sur l'ensemble du projet

Il est recommandé d'utiliser des matériaux de qualité : pérennes, propres, aux propriétés isolantes à court et long terme.

La pierre est autorisée, les imitations de matériaux proscrites (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres).

Les ajouts sur façades à titre simplement décoratif sont prohibés.

Dans le cas d'isolation thermique par l'extérieur, les bardages suivants de protection sont autorisés :

- *bardage bois,*
- *bardage métal.*

Les ouvertures sur façade doivent tenir compte de l'orientation solaire.

Les volets battants ou coulissants sont recommandés. Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffres soient à l'intérieur de la construction.

L'utilisation de la couleur sur les façades doit être justifiée par le projet global.

De même, les teintes des huisseries et menuiseries devront être en harmonie avec le reste des façades.

Elles devront être de même couleur.

A ce sujet, il est important de s'interroger sur le rapport entre les couleurs de la construction et son environnement.

Les couleurs vives sont encouragées.

Les gris sont tolérés.

Les camaïeux de beige et orange pastel («saumon») sont quant à eux proscrits.

Les menuiseries et les bardages PVC sont interdits, les barrettes d'angles et les boîtes à eaux sont interdites également.

Les descentes d'eaux pluviales devront être obligatoirement en Zinc ou en aluminium.

Toitures

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

La volumétrie des constructions à usage d'habitation doit être simple, épurée et compacte.

Les volumes parallélépipédiques et les toitures terrasses sont autorisés. A minima des graviers devront être posés en toiture au-dessus de l'étanchéité.

Pour les constructions avec toiture en pente, le nombre de pentes est limité à 2.

La pente par rapport à l'horizontale doit être comprise entre 40 et 45°.

Les toitures à pente doivent être réalisées :

- en ardoise naturelle,
- en couverture métal,
- en toiture végétalisée.

Pour rappel l'usage de la Tuile est interdit

Les fenêtres de toit sont autorisés, ils devront à minima respecter un format de 114x118

Clôtures (à la charge de l'acquéreur)

D'une manière générale, les murets et les clôtures PVC sont interdits.

*Les **clôtures en limite d'espace public** seront en grillage à moutons poteaux carrés en bois d'une hauteur de 1,20 m et systématiquement accompagnées de végétal.*

Elles seront donc implantées en limite espace public / espace privé.

En termes de plantation, on privilégiera des essences locales.

*Un soin particulier doit aussi être apporté aux **clôtures en limites séparatives**, afin de préserver l'intimité de chacun.*

Cette clôture pourra être traitée de manière progressive et différente, du logement vers le fond de parcelle. L'intimité des terrasses pourra être assurée par un claustra bois d'une longueur de 6m et d'une hauteur maximale de 1.80m.

Puis la hauteur hors sol des clôtures devra être de 1,50 m en grillage à moutons poteaux carrés en bois et systématiquement accompagnées de végétal.

Les portillons sont autorisés, ils devront être obligatoirement en bois avec un barreaudage vertical et de la même hauteur que la clôture. Ils ne pourront pas être localisés au droit des noues et des espaces verts.

Le mûr au droit des lots 6, 7, 8, 9, 11 et 15 devra obligatoirement être préservés, il ne pourra être en aucun cas supprimé

Les cabanons de jardins seront obligatoirement en bois.

Article 1AUd 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement pour les maisons individuelles, elles seront à minima non closes en lieu et place de leur localisation sur le PA 4. Leur dimension est de 5x5 m. Les Car-Portes et les pergolas sont autorisées sur les 2 places de stationnement non closes. Les matériaux de sols des deux places devront être perméables, l'usage de pavés joints enherbés est préconisé.

Une troisième place de stationnement sous la forme de garage est possible et devra obligatoirement être inscrite dans le volume de la construction.

1 place de stationnement par logement pour les logements intermédiaires (sociaux).

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

TAXES

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement établi par le lotisseur pour cette opération dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DE REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L 442.10 du code de l'urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L 442.9, R442.22 et R442.23 du Code de l'urbanisme et sauf opposition de la majorité des colotis, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de du permis d'aménager.

La commune de Saint Etienne de Montluc étant couverte par un PLU, les colotis ne pourront demander le maintien de ces règles (article L.442-9 du code de l'Urbanisme).

VISA PC

En préambule du dépôt du Permis de construire l'acquéreur devra recevoir un Visa architectural et urbain de son projet en lien avec les règles du Permis d'aménager. Le visa fera partie intégrante des pièces du permis de construire qui sera déposé en Mairie de Saint Etienne de Montluc.

OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en Mairie de Saint Etienne de Montluc tant pour la construction principale et la construction d'annexes que pour les clôtures.

Annexes

1. Le règlement du PLU - Zonage 1AUd et Ud