

PA 10

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU.....	2
ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES.....	3
ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	3
ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE.....	3
ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	4
4.1. EAU POTABLE	4
4.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES	4
4.3. EAUX PLUVIALES	4
4.4. ÉLECTRICITÉ, RÉSEAUX NUMÉRIQUES ET TÉLÉPHONE	4
ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	4
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	4
ARTICLE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	5
ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ ..	5
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS	5
11.1. IMPLANTATION ET FORME DES CONSTRUCTIONS	5
11.2. BÂTIMENTS :	6
11.3. CLÔTURES :	6
11.4. INSERTION PAYSAGÈRE :	6
ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT	7
ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	7
ARTICLE 14 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES....	7
ARTICLE 15 – SURFACE DE PLANCHER	7

Le règlement du lotissement est issu du règlement de la zone 1AUc2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la ville des AVENIERES-VEYRINS-THUELLIN.

Les seules modifications apportées à ce règlement sont des restrictions supplémentaires indiquées en rose qui ont pour but de cerner plus précisément l'utilisation et l'aménagement désiré sur ce tènement, c'est à dire un lotissement à caractère résidentiel.

L'avis de l'Architecte-Conseil sera recueilli avant tout dépôt de Permis de Construire. Il sera joint à la demande de Permis de Construire.

DISPOSITIONS GENERALES

Risques naturels

La commune des AVENIERES est couverte par :

- le PERI vallée du Rhône en amont de Lyon (approuvé par A.P. le 25.01.1993), et valant PPRi
- une carte des aléas
- les cartes des nouveaux aléas du Rhône, de référence et exceptionnel. Le zonage du PLU indique l'aléa de référence.

Les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur.

Le lotissement n'est pas situé dans une zone de risque.

Définitions

Les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Hauteur : calculée par rapport au terrain naturel.

Construction principale : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Extension : augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Construction annexe : bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, piscine...

Changement de destination : (Article R*421-17 du code de l'urbanisme, modifié par DÉCRET n°2015-482 du 27 avril 2015) - art. 4 Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R*123-9 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

CARACTERE DES ZONES 1AU (extrait du rapport de présentation)

Les secteurs AU "indiqués" sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ce sont des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentent les principes d'aménagement que la commune souhaite voir appliquer sur ces zones à urbaniser, et définissant notamment des objectifs de qualité architecturale, paysagère et

environnementale. **Les opérations de constructions ou d'aménagement devront être compatibles avec ces OAP et conformes aux règles édictées par le Règlement.**

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone.

Elles comprennent :

- un secteur 1AUb : secteur de densité moyenne, destiné à recevoir des habitations ainsi que des équipements, activités et services compatibles avec cette destination.
- un secteur 1AUc : secteur de densité plus faible, destiné à recevoir des habitations ainsi que des équipements, activités et services compatibles avec cette destination.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - d'habitat individuel,
 - d'annexes à l'habitation (garages isolés, abris de jardins, ...). Tous les bâtiments annexes, indépendants ou non du bâtiment principal (abris de jardin, garages, vérandas, local technique de piscine ou autre local à usage domestique) à condition que leur aspect (toiture, volumétrie, matériaux, ...) soit en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les clôtures,
- Les piscines,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- La reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre (avec ou sans changement de destination).

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au déneigement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.

Principes définis dans les OAP :

Le plan de composition devra s'inspirer des principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation. En particulier, les longueurs de voiries resteront limitées, en organisant des espaces de stationnement en entrée de zone.

L'accès des constructions est assuré par la voie du lotissement pour l'ensemble des lots du lotissement aux emplacements prévus à cet effet sur le Plan de Composition, afin de respecter l'organisation d'ensemble du lotissement.

Ces accès seront placés en retrait des voies pour permettre le stationnement de véhicules au-devant des portails sans empiètement sur la chaussée.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement des eaux usées

Les zones 1AU sont classées en assainissement collectif : Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un réseau séparatif.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, à une autorisation de rejet.

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du schéma d'assainissement annexé au PLU.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge exclusive les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain.

Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état initial de chaque parcelle.

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées.

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les solutions alternatives à étudier.

Pour chaque zone, la gestion des eaux pluviales devra être résolue globalement.

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales annexé au PLU.

Les zones 1AUb et 1AUc2 sont concernées par la zone 4 du SDGEP.

La zone 1AUc1 est concernée par la zone 3 du SDGEP.

4.4. Électricité, réseaux numériques et téléphone

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces et formes des terrains sont définies par le plan de composition du présent permis d'aménager.

Le plan de composition indique aussi les zones de constructions obligatoires pour le bâti principal.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux.

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou l'emprise des voies publiques bordant la zone.

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la future voie interne de l'opération.

Ne sont pas pris en compte dans ces distances les dépassées de toitures et balcons dans la limite d'un mètre.

La construction à l'alignement pourra être admise pour les équipements publics, soit pour une meilleure fonctionnalité ou une meilleure adaptation au terrain.

Les accès automobiles (portails, portes de garage etc. ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou, en cas d'impossibilité technique ou d'utilisation d'un dispositif de portail automatique, être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

ARTICLE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation par rapport aux limites de chaque zone 1AU : Dans chaque zone 1AU, il est prévu uniquement un recul par rapport aux limites de la zone :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites de la zone 1AU doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne doit pas excéder R+1 en 1AUc1 et 1AUc2 ; et R+2 en 1AUb.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R111-27 du code de l'urbanisme demeure applicable.

Les secteurs 1AU feront l'objet d'une réflexion spécifique en matière d'intégration architecturale et paysagère, et de qualité environnementale.

11.1. Implantation et forme des constructions

Les projets doivent donner lieu à une recherche d'une conception de volumétrie simple et compacte avec une orientation permettant d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain et d'économiser l'espace.

Les constructions respecteront et s'adapteront au mieux au terrain naturel et à la pente, en prenant en compte les écoulements naturels.

Les enrochements et les soutènements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires et justifiés pour soutenir le talus uniquement.

Dans toutes les zones : Les plans de composition devront prendre en compte les principes déclinés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

11.2. Bâtiments :

Façades :

- Les caissons de volets roulants ne devront pas être apparents en façade sauf impossibilité technique dûment justifiée. Sans possibilité d'intégrer les caissons, ils devront être dissimulés derrière un dispositif de type lambrequin de confection simple, etc.

Le coffre et les volets roulants devront être de ton coloré et devront s'harmoniser avec les caractères architecturaux de l'immeuble et du contexte environnant.

L'imitation de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings de ciment, briques de montage, etc...) sont interdits.

Sont notamment interdits les linteaux cintrés, les arcades, les galettes ...

Les éléments sobres seront privilégiés.

Couleurs et textures : elles seront choisies en s'inspirant de celles des bâtiments environnants.

Toitures :

- En ce qui concerne la couverture, la couleur des matériaux employés doit se rapprocher de celle de la tuile rouge (couleur rouge vieillie).

Dans le cas d'une toiture dite traditionnelle :

La couleur des matériaux employés doit se rapprocher de celle de la tuile rouge vieillie ou être identique à celle du bâtiment principal. (sauf pour les toits terrasse)

La toiture du bâtiment principal aura une pente minimum de 50%

Faîtages :

Les faitages doivent être, dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Les toits terrasse sont autorisés.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration en toiture ou en façade.

11.3. Clôtures :

Le plan des clôtures sera déposé avec la demande de permis de construire.

Les clôtures seront constituées de grilles, de grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non, de hauteur maximale de 0,80 m.

La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 1.60 m.

Les murs pleins existants pourront être reconstruits et poursuivis.

Le traitement du mur et de la clôture devra faire l'objet d'un traitement harmonieux.

Les matériaux d'occultation sont interdits.

11.4. Insertion paysagère :

Il est indiqué, dans les principes d'aménagement de l'OAP n°3, que pour l'insertion paysagère, il faudra un maintien des arbres situés à l'intérieur de la zone de cette OAP. Néanmoins, en accord avec la mairie, les arbres existants sur le site, ne présentant pas de caractère remarquable et n'apparaissant pas en bonne santé, ces derniers seront supprimés et remplacés en nombre équivalent sur les parties communes (3 soit arbres) mais également sur les lots 1, 3, 6 et 7 (soit 4 arbres). Ces plantations seront réalisées dans le cadre des travaux de viabilisation de l'opération. 3 essences d'arbres seront mises en place : 3 magnolia grandiflora, 2 merisiers et 2 chênes.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement jusqu'à 50 m² de surface de plancher, et 2 places au-delà.

De plus, pour les lotissements, il sera imposé, en parking de surface, 1 place de stationnement visiteurs pour 4 logements.

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligation de réaliser des espaces plantés :

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile doivent être végétalisés et ne doivent pas être imperméabilisés. (cf schéma directeur des Eaux Pluviales).

Plantations le long des clôtures :

Sont recommandées les plantations d'essences locales et variées : troène, cornouiller, fusain, sureau, viorne, charmillé,...

Les haies mono-spécifiques de type thuyas ou lauriers sont interdites. Pour toute plantation, il est recommandé de consulter la plaquette du Conseil Général de l'Isère : "Planter des haies champêtres en Isère" (site: www.isere.fr) ainsi que la plaquette du pays des couleurs : planter des haies au pays des couleurs

Aménagements liés à la gestion des eaux pluviales :

Noues, bassins de rétention...doivent participer à la valorisation du cadre de vie par la qualité de leur traitement paysager.

ARTICLE 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent.

En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

ARTICLE 15 – SURFACE DE PLANCHER

La Surface de Plancher (SP) maximum du lotissement est fixée à 1400 m².

Elle sera répartie lot par lot par le lotisseur qui fournira une attestation de SP à chaque acquéreur.



FAIT A MORESTEL,
LE 12 NOVEMBRE 2021, MODIFIE LE 10 FEVRIER 2022.