

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PA0380131120001

18 JUL. 2011

COMMUNE DE APPRIEU

Section AD

“Aux Plaines“

“LES JARDINS DE SAVANA”

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER (Art. R421.19a du Code de l'Urbanisme)

PA10 – Règlement

D.D.T. ISERE

26 JUL. 2011

LA COTE ST-ANDRE



RIVES

TEL : 04 76 91 00 48

FAX : 04 76 05 25 45

109B rue Louis Neel - BP 30

38147 Rives sur Fure Cedex

contact.rives@geo-consult.fr

Aménageur :

COGECO

Représentée par M. Marc GOUTILLE

ZAC Champfeuillet – 27 chemin de Montollier

BP96 – 38503 VOIRON

Tél. 04.76.65.20.38

Fax 04.76.06.49.21

PA10 - Règlement

18 JUIL. 2011

PREAMBULE

Le présent lotissement est situé dans les zones AUB conformément au Plan Local d'Urbanisme de la commune de APPRIEU.

Les règles d'occupation ou d'utilisation du sol, applicables au lotissement, sont celles énumérées dans le règlement du P.L.U.

Toutefois, ces règles ci-après reprises partiellement sont pour certaines complétées de commentaires, adaptations, restrictions assurant un aménagement harmonieux du lotissement et une meilleure vie à l'intérieur de celui-ci.

ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être communiqué avec dans tout acte translatif ou locatif de parcelle à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation administrative du présent projet de lotissement.

En application de l'article L 315.1 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement s'applique pendant une période de dix ans à partir de la date d'obtention de l'arrêté d'autorisation de lotir, sous réserve des dispositions de l'article L315.8 du code de l'urbanisme.

A l'expiration de cette période de dix ans, ce sont les règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune de APPRIEU qui s'appliqueront. Toutefois, le présent règlement pourra continuer de s'appliquer si les colotis en effectuaient la demande.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions, occupations ou utilisations autres que celles énoncées à l'article 2 sont formellement interdites.

Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.01 – L'aménagement est à vocation dominante d'habitat.

Il est principalement réservé à l'usage de l'habitation.

Les lots 15 et 20 sont prévus pour recevoir une construction à usage d'habitation individuelle isolée.

Les lots 1 à 14, 21 et 22 sont prévus pour recevoir une construction à usage d'habitation individuelle jumelée.

Les lots 16 à 19 sont prévus pour recevoir une construction à usage d'habitation individuelle groupée.

2.02 - Les annexes (garages, abris jardin, abris bois, etc ...), à condition d'être incorporées et liées à la construction. Une seule annexe d'une SHOB inférieure à 40 m² est admise par unité d'habitation.

2.03 - Les piscines.

D.D.T. 19566
26 JUIL. 2011
LA COTE ST-ANDRE

18 JUL. 2011

SECTION II**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****Article 3 – ACCES ET VOIRIE****3.01 - Voirie de desserte**

Pour desservir les futures habitations, il est construit par les aménageurs une voie traversante reliant les voies communales du Nord et du Sud du projet. Elle a été étudiée pour assurer la desserte de toutes les futures constructions tout en respectant les contraintes portées au plan de composition et exposées dans le présent règlement.

La voirie de desserte est constituée d'une voie de 210 mètres de long environ et d'une voie secondaire en impasse de 25 mètres de long environ pour la desserte des lots 3 et 4.

L'emprise des voies est variable et irrégulière comprenant une chaussée d'une largeur minimale variant de 6 à 7,50 mètres, incorporant des cheminements piétonniers, et des zones de stationnement.

3.02 - Accès

Tous les lots ont un accès automobile aux voies créées par les aménageurs.

Tout accès automobile sur la route départementale 520 est interdit.

Un seul accès automobile par lot est autorisé. Sur le plan de composition (pièce PA4 du présent dossier), il est indiqué l'emplacement obligatoire des accès aux lots par une flèche noire.

Les accès automobiles des lots ne devront pas être clos du côté de la voirie de façon à dégager celle-ci lors des manœuvres d'entrées et de sorties, et à créer deux places de stationnement au minimum, hors chaussée (article 12 - Stationnement), la superficie minimum de cet emplacement sera de 25 m². Sa largeur minimum sera de 5m00. Ces emplacements de stationnement sont matérialisés sur le plan de composition par une croix en pointillés.

Les portails, portes de garages devront être implantés avec un recul minimum de 5m00 par rapport à la limite de la voie.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions édifiées sur les lots seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par l'aménageur en utilisant les amorces de branchement installées à cet effet en respectant les contraintes techniques, législatives en vigueur et les directives des services concessionnaires.

EAU POTABLE : regard compteur en limite de lot.

EAUX USEES : regard en limite de lot.

EAUX PLUVIALES : Sans objet. Système d'infiltration à réaliser par le constructeur sur son lot.

TELEPHONE : Tabouret de branchement en limite de lot.

ELECTRICITÉ : Coffret en façade en limite de lot.

26 JUL. 2011

LA COTE D'AZUR

18 JUL. 2011

Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie et la forme de chacun des lots résultent du plan de composition du lotissement, pièce PA4 du présent dossier de Permis d'Aménager

Les superficies indiquées sur ce document sont provisoires et peuvent varier ; le bornage définitif des lots fixera la superficie de chacun d'eux.

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

Les constructions sur les lots 3 à 14, contigus à la route départementale, sont très éloignées de cette dernière du fait de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses et des contraintes d'implantation liées à cette présence.

Par rapport aux voies internes au projet, des zones de constructions sont préconisées en hachures continues simples sur le plan de composition. Le constructeur devra choisir l'implantation du corps principal de sa construction de préférence à l'intérieur de cette zone.

Article 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'intérêt des constructeurs et de celui de leurs voisins, les constructions édifiées sur les lots devront respecter une implantation tenant compte de la vue, de l'orientation, de l'accès, etc... de chaque lot.

Pour favoriser cette implantation, des zones d'implantation préconisées appelées zones de constructions sont indiquées pour chaque lot sur le plan de composition (pièce PA4), par des hachures continues simples pour le corps principal du bâtiment.

Pour les constructions implantées en limite séparative, il sera pris en compte l'extrémité de la dépassée de toit.

Pour les lots 1 à 14, 16 à 19, 21 et 22, la construction sur limite séparative est obligatoire. La portion de limite où la construction doit être faite est indiquée par un tireté épais bleu sur le plan de composition. Le jumelage peut se faire soit par le bâtiment principal, soit par une annexe.

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

Sans objet

Article 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

Article 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximum mesurée au faîtage est limitée à 10 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 4m00. Elle n'excèdera pas 2m50 sur limite séparative.

D.D.T. ISFDC

26 JUL. 2011

LA COTE ST-ANDRÉ

REPRODUCTION INTERDITE ET STRICTEMENT RESERVEE

L'Authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature originale du Géomètre-Expert D.P.L.G

Marc HEDON Géomètre Expert Foncier DPLG

REPRODUCTION INTERDITE ET STRICTEMENT RESERVEE

18 JUL. 2011

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R111-21 du code de l'urbanisme demeure applicable.

11.01 - L'aspect extérieur de toute construction doit être d'une conception architecturale de qualité

Celle-ci tout en traduisant au mieux les besoins spécifiques d'utilisation et d'occupation de l'espace, doit viser à la création de formes et de volumes simples s'intégrant harmonieusement à l'environnement naturel et bâti.

Tous styles architecturaux étrangers à la région sont interdits comme par exemple le style "Ile de France", le style "Chalet, les constructions de type madrier ou fuste « rustique », les tourelles provençales, etc...

Des prescriptions particulières pourront être autorisées pour la réalisation des maisons à ossatures bois, les constructions bioclimatiques et le bâti à caractère contemporain.

11.02 - Elaboration des projets de constructions

Il est vivement conseillé de soumettre dès les premières esquisses, les projets à l'architecte conseil et à la commission d'urbanisme de la commune de APPRIEU, afin de prendre leur avis et de garantir la qualité architecturale du projet

En tout état de cause, tout dépôt de dossier de demande de permis de construire devra comporter leurs avis.

11.03 – Extrait du règlement du Plan Local d'Urbanisme

Les antennes radios et antennes paraboliques devront s'intégrer harmonieusement aux bâtiments.

Implantation des bâtiments

Les constructions devront s'implanter parallèles ou perpendiculaires à la voie desservante.

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévu le plus proche de l'accès à la parcelle. Les vues et les meilleures expositions devront être prise en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

D.D.T. JSEDE

26 JUL. 2011

LA COTE ST-ANDRE

Marc HEDON Géomètre Expert Foncier DPLG

L'Authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature originale du Géomètre-Expert D.P.L.G

18 JUL, 2011

Implantation des bâtiments par rapport à la pente

Les bâtiments devront être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès. L'implantation des bâtiments devra tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions.

Les talus, déblais et remblais devront être réduits. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture.

Accès et rampes d'accès

Les voiries intérieures et rampes d'accès devront être de courte longueur et faire l'objet d'une attention particulière pour permettre la meilleure insertion possible dans le site concerné.

L'implantation des rampes sera prévue le plus proche de l'accès à la parcelle notamment dans les terrains pentus. Le stationnement des véhicules en sous-sol, induisant une trémie, devra être étudié avec attention.

Le stationnement non couvert sera réalisé sur la parcelle en bordure de la voie d'accès et directement accessible.

Aspects extérieurs des constructions :

Volumes

Les complications de volumes seront à éviter. Les projets linéaires seront de préférence rompus en créant un décrochement en façade et en couverture. Un grand soin sera attaché à la proportion du volume

Niveaux

En général R+1, les aménagements de l'étage seront prévus préférentiellement toute-hauteur afin d'éviter les percements et verrues de toit. On s'efforcera d'intégrer les bâtiments dans la pente de leur terrain en créant si nécessaire des demi-niveaux. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction, comme un escalier de tour ou un élément fort dominant le reste, sont à proscrire.

Insertion dans la pente

Les mouvements de terre devront être réduit au minimum, ce qui nécessite une conception prenant en compte dès l'origine la topographie du terrain. Les volumes d'habitation et des annexes pourront être séparés et/ou joints par des éléments architecturaux.

D.D.T. ISERE
26 JUL, 2011
LA COTE S'ANNULE

18 JUL. 2011

Forme des toits

Pour les constructions, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum. Pour les annexes isolées la toiture aura deux pans. Des dispositions particulières pourront être envisagées pour une meilleure intégration. Les faitages seront obligatoirement orientés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment concerné. Il sera bon de prévoir dans ce cas, les conditions harmonieuses d'une éventuelle extension.

Excepté pour les éléments bâtis construits sur limite séparative, les dépassées de toiture seront d'au moins 0.50 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Les toitures devront couvrir préférentiellement l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...)

Pentes de toit

L'harmonie avec le commun des bâtiments voisins sera recherchée. Les toitures auront des pentes supérieures ou égales à 50%. Toutefois, en relation avec les matériaux de couverture et le site d'implantation, pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites.

Pour les annexes aux habitations des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites

Jacobines, outeaux, chiens assis et châssis de toit de type «Velux » ou similaire

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture devront être écartés. Exceptionnellement lorsque leur impact sera jugé réduit, l'une de ces solutions pourra être tolérée. Dans ce cas :

Les jacobines devront être réalisées de préférence en bois (poteaux latéraux en bois découverts sur leur 3 cotés extérieurs et joues latérales habillées en bois. Leur taille, s'il y a lieu, reprendra les dimensions des précédents existants.

Les châssis de toitures et autres ouvertures de type « Velux » ou similaire seront choisies et mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière une réalisation saillante ne pourra être acceptée. Les dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de façades. Il en sera de même pour les capteurs solaires ou dispositifs similaires « utilisant » l'exposition et la pente du toit. D.D.T. ISERE

26 JUL. 2011

Les auvents :

Ils ne sont pas souhaités ou seront de préférence intégrés à la toiture. Si aucune de ces dispositions ne peut être mis en œuvre, seul un auvent amplement conçu et situé au dessus des entrées, pourra être évoqué.

Matériaux et couleurs :

Les couvertures en bardeau d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère du secteur ne pourront qu'être exceptionnellement tolérés. Les couvertures seront réalisées en tuiles, de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli. Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif, les

PA10 - Règlement

panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées seront préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation de vérandas, des maisons à ossature bois, les constructions bioclimatiques et les bâtiments à caractère contemporain.

Cheminées

Elles devront être placées dans le tiers supérieur de la toiture, le plus près possible du faîtage. Les souches de cheminées seront enduites de la même façon que les murs. Les cheminées étant très visibles, leur volume sera proportionné en fonction de la construction. Tout couronnement technique (aspirateurs, etc...) est interdit.

Façade et enduits

Couleurs :

Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification. Si le bois est utilisé pour son aspect il sera de teinte moyenne (noyer vieilli ou teinte chêne moyen).

Aspect :

L'aspect de surface obtenu devra être homogène et évitera l'accroche de la poussière en étant de préférence finement frotté, gratté ou lissé. Aucune tyrolienne, enduit gros grain, enduit à relief ne pourra être accepté.

Décorations :

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdites les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc...

Ouvertures et menuiseries

Matériaux

Les menuiseries bois seront préférées.

Couleurs

Si le bois est utilisé pour son aspect, vernis ou lazuré, la teinte sera ni trop claire ni trop foncée (en référence au ton chêne moyen. Aussi les recherches d'harmonie de couleur seront abordées avec les plus grandes précautions.

D.D.T. ISERE

26 JUL. 2011

LA COTE ST-ANDRÉE

18 JUL. 2011

Formes et proportions

Excepté pour les bâtiments d'activités tertiaires, les commerces, les portes de garages et celle d'entrée principale de l'habitation : les ouvertures seront obligatoirement rectangulaires, plus hautes que larges.

Appareillage

A l'exception des constructions à caractère contemporain ou pour des raisons d'impératif technique, les volets traditionnels seront préférés aux volets roulants.

Les volets seront réalisés de préférence en bois plein, avec un cadre rectangulaire et une traverse horizontale médiane identique aux volets traditionnels dauphinois.

Barreaudages, mains courante, etc...

Leur dessin sera aussi simple que possible (barreaudage, vertical), en section carrée ou rectangulaire. Les mains courantes seront de préférence en bois. Les gardes corps en béton moulés sont interdits.

Autres

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation des maisons à ossature bois, les constructions bioclimatiques et les bâtiments à caractère contemporain. Cependant aucune construction au caractère architectural typique d'une autre région ne pourra être tolérée (chalet suisse, construction en bois de type madrier, tourelles, etc. ...)

Portails et clôtures

Il conviendra d'aborder les clôtures en fonction de leur situation

- 1) Clôtures périmétriques de l'opération
- 2) Clôtures séparative entre deux tènements
- 3) Clôture de séparation d'avec le domaine public, les circulations et les espaces ouverts au public.

Matériaux

- 1) Dans les secteurs construits en continu, les clôtures devront contribuer à la continuité du bâti.
- 2) En dehors des secteurs construits en continu, les clôtures périmétriques et séparatives entre deux parcelles devront être les plus discrètes possible, aussi seront-elles traitées en haies végétales, éventuellement doublée d'un grillage métallique à mailles, à même le sol, ou surmontant un muret n'excédant pas 0,80 m de hauteur.
- 3) Les clôtures de séparation avec les circulations du domaine public, seront traitées de manière plus urbaine pour préserver l'intimité des tènements privés et assurer une continuité urbaine des espaces équipés.

Hauteur

- 1) Les clôtures périmétriques devront avoir une hauteur inférieure à 2.00 m sauf murs de pierre préexistant.
- 2) Les clôtures séparatives entre deux tènements ne devront pas gêner la vue, l'éclairage et la salubrité des espaces et des logements. Leur hauteur sera inférieure à 2.00 m.

D.D.T. ISERE
26 JUL. 2011
LA COTE ST-ANDRE

18 JUL. 2011

- 3) Les clôtures de séparation avec les circulations au droit des accès auront une hauteur inférieure à 1 m, celles des espaces verts ouverts au public auront une hauteur inférieure à 1.50 m

Aspects extérieurs (appareillage, couleur, enduits)

Sont interdites les clôtures et piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres non appareillées, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment, etc... Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur. Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification.

Doublure végétale

Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée avec une diversité d'espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmillle, etc..., Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.) et à l'exclusion de toutes essences étrangère à la région.

D.D.T. 10000

26 JUL. 2011

Article 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il doit être aménagé sur le lot 2 places de stationnement minimum non couverts (hors garage) par logement.

Il est fait obligation au propriétaire d'un lot de réserver un emplacement correspondant à deux places de stationnement hors voirie au droit de son accès automobile (article 3.02 du présent règlement). Cet emplacement ne devra pas être clos du côté de la voirie de façon à dégager celle-ci lors des manœuvres d'entrées et de sorties. La superficie minimum de cet emplacement sera de 25 m². Sa largeur minimum sera de 5m00. Ces emplacements de stationnement sont matérialisés sur le plan de composition par une croix en pointillés.

Onze places de stationnement, soit une pour deux lots, dédiées aux propriétaires de lots et à leurs visiteurs ont été réparties le long des voies.

Les portails, portes de garages devront être implantés avec un recul minimum de 5m00 par rapport à la limite de la voie.

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Afin de valoriser au mieux l'environnement naturel existant, tous les espaces libres non utilisés de chaque lot doivent être aménagés, plantés et entretenus.

LA COTE ST-ANNE

18 JUL. 2011

Section IIIPOSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLArticle 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols de la zone AUb varie selon le type d'habitat projeté :

- pour les habitations individuelles isolées, il est de 0,15.
- Pour les habitations individuelles jumelées ou groupées, il est de 0,20.

La superficie privative des lots destinés à de l'habitation individuelle isolée est de 1 560 m², celles des lots destinés à de l'habitation individuelle jumelée ou groupée est de 14 410 m², ce qui en proportion donne 10% en isolé et 90% en jumelé ou groupé.

Pour le calcul de la Surface Hors Œuvre Nette Totale affectée à l'opération, il est donc retenu :

$$18\,890\text{ m}^2 \times 10\% \times 0,15 = 283\text{ m}^2\text{ de SHON}$$

$$18\,890\text{ m}^2 \times 90\% \times 0,20 = 3\,400\text{ m}^2\text{ de SHON}$$

Soit un total de 3 683 m² de SHON à répartir entre les lots.

L'attestation de l'aménageur certifiant cette surface est jointe en annexe au présent dossier.

L'aménageur gèrera la répartition de cette SHON entre les lots. Pour cela, il délivrera à chaque acquéreur de lots une attestation indiquant la SHON attribué à son lot.

à APPRIEU, le 15 juin 2011

L'Aménageur **COGECO**
Siège Social: Le Temporis
ZAC Champfeuillet
BP 96 - 38503 VOIRON
Tél. 04 766 520 38
Fax 04 760 649 21
Promotion - Lotissements - Construction

D.D.T. ISEPE

26 JUL. 2011

LA COTE ST A.