

Département de l'ISERE
Commune de SAINT-JEAN-D'AVELANNE

Lotissement « Le Haut Lavoir »

Le Lotisseur

FONCIPROM

155 Chemin du Gorgeat

38140 RENAGE

Tél : 04.76.06.68.84

Mail : cedricchartoire@fonciprom.fr

Règlement

Pièce PA10

Document établi par le Cabinet **ISAGEO**

S.A.R.L. de géomètres-experts, bureau d'ingénierie et de Maitrise d'Oeuvre
en aménagements urbains, paysagers et V.R.D.

en collaboration avec l'agence d'architecture **D'AR JHIL**

ISAGEO

Siège Pont de Beauvoisin

5, rue de Pérouze

73 330 PONT-DE-BEAUVOISIN

Tel : 04 76 37 25 58 - Fax : 04 76 32 83 87

e-mail : geometre@isa-geo.fr - Web : www.isa-geo.fr

D'AR JHIL «Architecture & Patrimoine»

2, bis Place de la Liberté

73 330 PONT-DE-BEAUVOISIN

Tel : 04 76 32 71 62 - Fax : 09 72 29 52 49

e-mail : agence@darjhil.eu - Web : www.darjhil.eu

Agence de Chambéry

1, place de la Libération

73 000 CHAMBERY

L.D. : 04 79 69 40 33

ISA GEO



Dossier de Permis d'Aménager

Art. R421-19 du Code de l'Urbanisme

Version	Dates	Observation/Modification
B	24/01/2023	Réponse demande de pièces manquantes du 19/01/2024
A	03/01/2023	Dossier de demande initiale


GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

1- OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « Le Haut Lavoir » situé sur la commune des SAINT-JEAN-D'AVELANNE, tel que le périmètre en est défini par les documents graphiques du dossier de demande d'autorisation. Ce terrain est cadastré avant division :

Commune : SAINT-JEAN-D'AVELANNE

Lieudit : "Au Tercinet"

Section : B

Numéros : 834, 836, 838 et 842

Les plans annexés au dossier de demande de lotissement précisent le périmètre de l'opération.

2- CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous actes de succession, de vente et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

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

NB : En cas de contradiction entre les règles du PLU et les dispositions du présent règlement, priorité sera donnée à la règle la plus restrictive.

3- DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement se décomposent de la manière suivante (voir plans) :

- Terrains privatifs pour une surface de **4440 m² environ**, répartie en **8 lots**, dont les surfaces prévisionnelles apparaissent au plan de composition. Ces surfaces sont indicatives, elles seront définitivement arrêtées après bornage.
- Espace commun du lotissement (Voirie, espaces verts, espaces supports d'équipements collectifs)

4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures sont possibles à certaines dispositions du présent règlement, ce sont celles rendues nécessaires par la nature du sol, la forme des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations ne sont possibles que sous réserve qu'elles soient compatibles avec les dispositions réglementaires à caractère général applicables (PLU).

CHAPITRE 2 – REGLEMENTATION

Rappel : Le projet est situé en zone U3C correspondant aux zones urbaines résidentielles pavillonnaires.

U1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Le lotissement est destiné à accueillir des constructions à usage d'habitation (logement et hébergement).

Néanmoins, l'usage du bâtiment principal pour une activité de service non nuisante où s'effectue l'accueil d'une clientèle de type bureau, cabinet médical (etc.) est autorisé.

Les locaux techniques destinés à des missions de service publique sont également autorisés.

Les annexes aux habitations hors piscines sont limitées en taille :

- Pour les annexes constitutives de Surface de Plancher : chaque annexe ne peut excéder 30% de la surface de plancher de la construction principale.
- Pour les annexes non constitutives de Surface de Plancher : chaque annexe ne peut excéder 30% de l'emprise au sol de la construction principale.
- Pour les annexes non constitutives de Surface de Plancher à destination du stationnement de véhicules : chaque annexe ne peut excéder 50 m² d'emprise au sol.

Rappel : Sont notamment interdits au sein du lotissement les dépôts de toute nature, les habitations légères de loisirs, les résidences démontables (type yourte...), les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

U2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Chaque acquéreur de lot devra prendre connaissance du cahier de recommandations architecturales et paysagère rédigé par le cabinet d'architecture D'AR JHIL joint au présent dossier.

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.1- Hauteur

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur d'une construction est mesurée au niveau du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère de la construction (Niveau du fil d'eau de l'étanchéité).

Pour les annexes (locaux accessoires à l'habitation) elle est mesurée au point le plus haut de la construction. Les éléments techniques (des gaines, souches de cheminées et éléments techniques, éléments de modénature), ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Les limites définies peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+1 +combles et 8 m à l'égout du toit.

Pour les annexes et locaux accessoires à l'habitation autorisés, la hauteur maximale est de 3.50m.

2-1-2 – implantation

Se référer aux zones d'implantations définies au plan de composition.

Les distances par rapport aux voies ouvertes à la circulation publiques ou aux limites séparatives sont mesurées au nu du mur de la construction.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

L'implantation des constructions à petite volumétrie est libre. La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 15 m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du terrain naturel avant travaux, inférieure à 3.50m.

Pour les piscines : une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Implantations par rapport aux voies :

Un retrait minimal de 5 m est exigé, mesuré depuis l'alignement de la voie.

Implantations par rapport aux limites séparatives :

Concernant les limites périmétriques de l'unité foncière constituant l'assiette du lotissement, les constructions s'implanteront avec retrait de 3m (Hors débord de toiture).

Concernant les limites internes du lotissement, il est fait application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme permettant de déroger aux règles du PLU en interne. Les constructions s'implanteront soit sur limite sans débord de toiture, soit avec retrait de 3m des limites séparatives (Hors débord de toiture).

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions, est imposée de la façon suivante :

- Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 6 m.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m.

Coefficient d'emprise au sol :

Non réglementé.

2-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Mouvements de sols

Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère du paysage bâti ou naturel sont interdits. C'est le plan du bâtiment qui doit s'adapter à la topographie du terrain et non l'inverse. L'équilibre déblais/remblais devra donc être logiquement recherché. Les déblais/remblais se limitent à l'emprise de la construction, son accès et à ses prolongements immédiats. Les murs de soutènement sont autorisés, toutefois leur hauteur est limitée à 1,5 m maximum. Le traitement de ces murs de soutènement doit assurer une insertion paysagère satisfaisante. Les ouvrages de soutènement seront constitués de petits éléments, à l'image des murs de pierres sèches ou de maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont également autorisés, leur hauteur est limitée à 1,5m maximum.

Pour toutes les constructions de la destination « habitation », ni la hauteur du déblai, ni celle du remblai ne devront excéder un mètre.

La hauteur du déblai ou du remblai est mesurée à partir du bas du terrain naturel.

Pour toutes les constructions, des déblais/remblais plus importants ou non équilibrés pourront être autorisés ponctuellement sous réserve d'une justification que ces derniers contribuent effectivement à une meilleure insertion de la construction dans son environnement.

Les dispositions précédentes concernant la hauteur du déblai ou du remblai ne s'appliquent pas pour la réalisation des rampes d'accès ou de garages enterrés ou semi-enterrés.

Pour la réalisation des rampes d'accès ou de garages enterrés ou semi-enterrés la pente des talus éventuellement créés ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés. Ils devront se rapprocher des formes naturelles.

Clôtures

Les clôtures seront implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives. Les implantations en retrait sont proscrites.

Elles seront constituées :

- Soit d'une haie variée avec 3 espèces d'essences locales au minimum. Les végétaux à proscrire sont les Thuyas, cyprès de Leyland, et lauriers palmes.
- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1.80m

- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 1 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne pouvant excéder 1.80m.

La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol du domaine public. La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du terrain naturel en limite séparative.

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie variée.

Clôtures interdites :

En dehors des possibilités listées ci-dessus, tout autre type de clôture est interdit.

Portails :

Les portillons et portails doivent être constitués de matériaux en harmonie avec ceux de la clôture ou du mur de clôture. Les portails d'accès véhicules doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

Panneaux solaires

Panneaux solaires sur les toitures à pentes : Les panneaux solaires doivent s'apparenter à un châssis de toit. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Ils seront dans la mesure du possible axés avec les ouvertures de façade. Ils peuvent occuper 100% de la surface de toiture. Lorsqu'ils n'occupent pas 100% de la surface de toiture, les panneaux solaires doivent être regroupés en une seule nappe ou deux nappes maximum.

Panneaux solaires sur les toitures-terrasses : les panneaux solaires peuvent être disposés sur les toitures-terrasses. En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures dans l'axe des ouvertures existantes. Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) et en partie basse de la construction. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront de préférence être intégrés à la façade et non saillants. Toutefois en cas d'implantation en débord de façade ils devront être habillés ou masqués par un élément d'architecture. S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Autres éléments techniques

Les paraboles devront être disposées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Locaux annexes

Les abris légers sont proscrits.

Si la construction est de petite volumétrie son aspect n'est pas réglementé (La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 15 m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du terrain naturel avant travaux, inférieure à 3,50 m).

Si la volumétrie est supérieure à ces dimensions : les annexes devront être réalisées avec le même aspect que ceux de la construction principale ou à défaut avec un aspect à dominante naturelle (bois, pierre...). Les toitures à une pente sont autorisées pour la construction d'annexes à l'habitation principale. Les toitures à pentes des annexes (hors petite volumétrie) devront présenter un aspect tuile. Les tuiles devront être de couleur rouge, rouge vieilli, ou brun, ou en cohérence avec les toitures des constructions avoisinantes et de la construction principale. La pente des toitures des annexes devra être cohérente avec celle de l'habitation principale.

Toitures

- Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume.

- Les toitures avec pentes devront présenter une pente minimale de 50%. Toutefois, dans le cadre d'un projet architectural justifié et intégré à son environnement, une pente différente pourra être admise pour la construction d'une extension à l'habitation principale.

- Les toitures à pentes des constructions d'habitation principales devront présenter au minimum 2 pans par volume. Les toitures à une pente sont toutefois autorisées pour les volumes secondaires (extension d'une habitation par exemple).

- Les toitures à pentes (des constructions principales et extensions) devront présenter un aspect tuile. Les tuiles devront être de couleur rouge, rouge vieilli, ou brun, ou en cohérence avec les toitures des constructions avoisinantes.

- Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 40 cm en façade et en pignon, sauf en limite de propriété et sauf en cas de conception justifiées par une contrainte technique liée à une recherche de performance énergétique. Ainsi les « casquettes solaires » ne sont pas concernées par ce dimensionnement des débords.
- Les pentes et la couverture ne sont pas réglementées pour les vérandas et pour les petites volumétries.
- Les toitures-terrasses non accessibles sont autorisées dans le cadre d'un projet architectural contemporain justifié et intégré à son environnement. Les toitures-terrasses accessibles sont autorisées uniquement dans le cadre de la création d'un volume secondaire accolé à une construction principale. Accompagnement d'un volume en attique par exemple. Il est par ailleurs précisé qu'en application du Code de l'Urbanisme, il ne peut être fait opposition à l'installation d'une toiture-terrace végétalisée motivée par l'implantation d'un dispositif de rétention des eaux pluviales.
- Les ouvrages techniques en toiture seront le plus possible intégrés ou masqués par un élément architectural.

Façades

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester bruts.

L'utilisation ponctuelle d'un habillage (bardage en bois ponctuel par exemple) est autorisée dans le cadre d'un projet architectural. La couleur de cet habillage respectera les tons neutres et non réfléchissants.

Les couleurs devront respecter la palette mise en place sur le territoire.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique dûment justifié. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Les éléments faussement rustiques (crépis grossiers, enduits écrasés, fausses pierres, faux linteaux en bois, placages de pierres non appareillées, faux bois) ainsi que les pastiches et les importations de styles régionaux autres que du Dauphiné sont interdits.

Les palettes de couleurs établies pour le territoire sont disponibles dans les mairies et au service urbanisme de la communauté de communes des Vals du Dauphiné, il convient de s'y référer.

Menuiseries

- Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade pour les constructions neuves.

- Couleurs : les couleurs vives ou primaires sont interdites, de plus la palette de couleurs mise en place devra être respectée.

Équipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les portails d'accès des véhicules doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles. Ce retrait sera de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

Desserte par les réseaux

Les constructions devront utiliser les équipements mis en place à cet effet par le lotisseur (eau potable, électricité, télécom, assainissement en eaux usées et pluviales).

Eaux pluviales :

Chaque acquéreur devra aménager à ses frais et sur son lot son propre dispositif de rétention des eaux pluviales conformément aux préconisations de l'étude hydrogéologique.

Chaque lot bénéficiera d'un débit de fuite régulé à 1l/s qui sera collecté dans le cadre des travaux du lotissement depuis un branchement réalisée en PVC avec un regard PVC à passage direct de diamètre 315 mm équipé d'un tampon en fonte. Le tout sera raccordé gravitairement sur des collecteurs PVC à mettre en place au travers de l'opération.

Les débits de fuite ainsi collectés ne transiteront pas par l'ouvrage de rétention destiné à la collecte de l'espace commun. Ils seront en revanche branchés sur le collecteur de sortie de cet ouvrage servant de surverse et d'exutoire et acheminé vers le ruisseau.

Tout projet différant des hypothèses et des préconisations de l'étude hydrogéologique devra faire l'objet d'une étude complémentaire spécifique.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

En cas de débordements des ouvrages de rétention des eaux pluviales, à la suite d'un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées. Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

La mise en place de dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales à des fins d'utilisation domestique est vivement conseillée, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Coefficient de biotope :

Il est exigé un coefficient de biotope dans la proportion d'au moins 30% de la surface du tènement.

Le coefficient de biotope est mis en œuvre par :

- Des espaces de pleine terre végétalisée comptant à 100% de leur surface,
- Des toitures végétalisées : comptabilisée à 50% de leur surface. Les toitures végétalisées prises en compte pour ce coefficient doivent présenter un substrat de culture d'au moins 15 cm d'épaisseur.
- La partie végétalisée au sol des espaces de stationnement : comptabilisée à 50% de leur surface
- Les surfaces perméables (gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) : comptabilisées à 20% de leur surface.

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé la plantation de 2 arbres pour 4 places de stationnement créées en surface, répartis de façon homogène.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales :

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés

2.4 Stationnement

Stationnement voitures

Il est exigé sur le tènement de l'opération au moins 2 places de stationnement par logement créé.

Il est rappelé que quel que soit le secteur considéré, sur l'ensemble du territoire couvert par le présent document d'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Stationnements vélos

Il est imposé pour les bâtiments à usage principal d'habitation, un espace possédant une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².