REPRODUCTION INTERDITE ET STRICTEMENT RESERVEE

DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE LONGECHENAL

Section AH

"La Vie Derrière"

" La Clé des Champs "

DOSSIER
DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

(Art. R421.19a du Code de l'Urbanisme)
Février 2025

PA10
Règlement

RIVES
Tel : 04 76 91 00 48
Fax : 04 76 05 25 45
109B rue Louis Neel
38140 Rives sur Fure
contact.rives@geo-consult.fr

Aménageur :

FONCIPROM

112a rue Sadi Carnot

38 140 RIVES SUR FURES

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

REPRODUCTION INTERDITE ET STRICTEMENT RESERVEE

PREAMBULE

Le présent aménagement est situé dans la zone UC conformément au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Bièvre Isère Communauté, et dans l'OAP 3 de la commune de LONGECHENAL.

Les règles d'occupation et d'utilisation du sol, applicables à cet aménagement, sont celles énumérées dans le règlement de la zone UC et de l'OAP 3 du PLUi de Bièvre Isère Communauté.

Toutefois, ces règles ci-après reprises partiellement sont pour certaines complétées de commentaires, adaptations, restrictions assurant un aménagement harmonieux.

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 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 Permis d'Aménager.

En application de l'article L442-9 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 de permis d'aménager.

A l'expiration de cette période de dix ans, ce sont les règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune de LONGECHENAL qui s'appliqueront.

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

REPRODUCTION INTERDITE ET STRICTEMENT RESERVEE

SECTION I

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

Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles admises à l'article 2 ci-après.

Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Le lotissement est principalement destiné à la construction de bâtiments à usage d'habitation.

Les lots sont destinés à la construction d'habitation de type individuelle ou jumelée.

Sont également admises :

- Les piscines
- Les annexes à la construction : abris voiture, abris bois, bûchers….
- Les activités professionnelles libérales dans l'habitation à condition qu'elles n'occasionnent pas de gêne pour le voisinage.

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

REPRODUCTION INTERDITE ET STRICTEMENT RESERVEE

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 - ACCES ET VOIRIE

3.01 – Voirie

Pour desservir les futures constructions, il est construit par l'aménageur une voie en sens unique dont l'étude a été conduite 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.

3.02 – Accès

Tous les lots ont un accès automobile aux voies créées par l'aménageur. Un seul accès automobile est autorisé par lots. L'emplacement de l'accès pourra être choisi le long de la voirie interne pour les lots 1, 5 et 6.
Les accès automobiles aux lots sont interdits à partir de la route de Vie de Bizonnes.

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'entrée et de sortie, et à créer deux places de stationnement au minimum hors chaussée (art.12- STATIONNEMENT).

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

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 et législatives en vigueur :

EAU POTABLE : Canalisation en attente sur le lot
EAUX USEES : Dispositif de traitement à réaliser par le constructeur sur son lot, à sa charge
EAUX PLUVIALES : Système de rétention et/ou d'infiltration à réaliser par le constructeur sur son lot, à sa charge
TELEPHONE : Tabouret de branchement en limite de lot
ELECTRICITE: Coffrets en façade de lot.

Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie et la forme de chacun des lots résultent du plan de composition, pièce PA4 du présent dossier de demande 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

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 appelées zones de construction obligatoires sont définies et indiquées sur le plan de composition (pièce PA4), par des hachures continues.

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

REPRODUCTION INTERDITE ET STRICTEMENT RESERVEE

Le constructeur pourra choisir l'implantation de sa construction principale à l'intérieur de cette zone en respectant les règles énoncées ci-après.

- Implantation par rapport à la voie communale dite la Vie de Bizonnes :
  Un recul minimum de 2m00 par rapport à l'alignement est imposé.

  Aucun débord en saillie sur la voirie de desserte n'est autorisé.

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 appelées zones de construction obligatoires sont définies et indiquées sur le plan de composition (pièce PA4), par des hachures continues.

Le constructeur pourra choisir l'implantation de sa construction principale à l'intérieur de cette zone en respectant les règles énoncées ci-après.

- Implantation par rapport aux limites périmétrales de l'opération
  Le constructeur pourra choisir l'implantation de sa construction principale à l'intérieur de la zone de construction définie sur le plan de composition (pièce PA4).
- Implantation par rapport aux limites séparatives internes au lotissement :
  Le constructeur pourra choisir l'implantation de sa construction principale à l'intérieur de la zone de construction définie sur le plan de composition (pièce PA4).

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

Une distance d'au moins 4m00 peut-être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au sol est de 0,30. Sur l'ensemble du périmètre du permis d'aménager, l'emprise au sol est de 3 960 m2 x 0,30 = 1 188m2. Il sera réparti suivant les attestations jointes en annexe.

Article 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m 00 hors tout, et à R+2 (toit terrasse) ou R+1+toit. La hauteur des annexes est limitée à 4m00.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme demeure applicable.

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

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

REPRODUCTION INTERDITE ET STRICTEMENT RESERVEE

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", etc...

Article 11.02 – Elaboration des projets de construction

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

Article 11.03 – Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions

Les mouvements de terre devront être limités. Toutes buttes de terre non justifiées sont prohibées.
En tout état de cause, la hauteur de remblai de terre ne devra pas être supérieure à 0m80 par rapport au terrain naturel.

Article 11.04 – Volumes

Les constructions seront constituées de volumes simples et leur juxtaposition ne devra pas être compliquée.

Article 11.05 – Couleurs et matériaux

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité du site urbain.
La couleur des matériaux de couverture devra être dans le ton de « terre cuite vieillie ».

L'emploi en grande surface de couleur tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires, ex : le blanc) est interdit en façade.

Article 11.06 – Toitures

Les toitures devront présentées une simplicité de volume et une unité de conception.

Seules les lucarnes traditionnelles et les châssis vitrés situés dans le pan des versants sont autorisés.
Les panneaux solaires seront encastrés et non en saillie et de même pente que la couverture.
Dans le cas de construction sur limite séparative, les dépassées de toiture sont interdites.

Article 11.07 – Annexes

Les annexes à la construction devront être réalisées en continuité et dans le même esprit que cette dernière, avec une harmonie des matériaux.

Article 11.08 – Clôtures

La partie minérale des clôtures est limitée à 1,00m. Elle sera surmontée éventuellement d'un dispositif à claire voie simple et accompagnée de plantations choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuilles caduques. La hauteur maximale ne dépassera pas 1,80m.

Les éventuels portails d'accès devront être traités en harmonie avec la clôture. Les limites périmétrales du lotissement devront être végétalisées.

Article 12 - STATIONNEMENT

Deux places communes de stationnement visiteurs sont réservées le long des voies.

Il est fait obligation de prévoir deux emplacements de stationnement au minimum hors voirie non clos côté voirie et un emplacement couvert (garage ou abri) par logement.

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

REPRODUCTION INTERDITE ET STRICTEMENT RESERVEE

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.

Le choix des essences devra être en accord avec l'environnement géographique proche et les spécificités locales.

À Rives, le 12/05/2025

L'aménageur

GEO CONSULT
MARC HEDON
GÉOMÈTRE-EXPERT D.P.L.G.
109 B Rue Louis Neel
38140 RIVES sur FURE
Tél. 04 76 91 00 48

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