

DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE BEAUCROISSANT

Section AN

“Beaucroissant“

“L’Orée de Parménie”

DOSSIER
DE DEMANDE DE PERMIS D’AMENAGER

(Art. R421.19a du Code de l’Urbanisme)

Mai 2019

PA10 - REGLEMENT



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 :

SAS FONCIPROM

112A rue Sadi Carnot

38140 RIVES

Tél : 04.76.06.68.84

Email :

PA10 – Règlement

PREAMBULE

Le présent aménagement est situé en zone AUa et AUb du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BEUCROISSANT.

Les règles d'occupation ou d'utilisation du sol, applicables, sont celles énumérées dans le règlement de la zone AU du P.L.U.

Toutefois, ces règles ci-après reprises partiellement sont pour certaines complétées de commentaires, adaptations, restrictions assurant un aménagement harmonieux, ainsi que pour répondre aux règles futures de la zone AUBa du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours.

Le tènement est soumis sur sa limite Nord-Est à un aléa faible d'inondation d'un trapèze de largeur variable de 1m à 15m environ sur une longueur de 100m environ.

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 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 du permis d'aménager.

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

1.01 - L'aménagement est réservé à l'usage de l'habitation.

Chaque lot est prévu pour recevoir une construction à usage d'habitation individuelle, sauf le lot 12 qui peut-être subdivisé en 2 lots destinés à la construction d'une habitation sur chacun d'eux ou faire l'objet d'un programme immobilier de logements collectifs.

1.02 - Les garages, abris jardin, abris bois, etc ... constituant une annexe à l'habitation. Une seule annexe isolée d'une emprise au sol maximum de 40 m² est admise par unité d'habitation.

1.03 – Les piscines

1.04 – Les clôtures

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 voirie 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.

La voirie est composée de 2 voies en impasse reliées entre-elles par un espace vert de même largeur.

A l'entrée de chaque voie, est située une aire pour le stockage temporaire des containers à ordures les jours de ramassage, ainsi que le bloc de boîtes aux lettres.

3.02 – Accès

Tous les lots ont un accès automobile à la voirie créée par l'aménageur. Un seul accès automobile par lot est autorisé.

Tout accès automobile, depuis les lots, à partir des voies communales est interdit sauf pour le lot 12.

PA10 – Règlement

Les accès des lots sont prévus à un endroit bien précis. Il est fait obligation à l'acquéreur du lot d'aménager son accès automobile à l'endroit indiqué par une flèche noire sur le plan de composition (pièce PA4 du présent dossier).

Les accès automobile 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 avec un recul minimum de 5m00 par rapport à la limite de la voie. La largeur de l'accès sera au minimum de 5m00, soit un minimum de 25 m²

En ce qui concerne le lot 12, la position de la ou des portes de garages aura également un recul de 5m00 permettant l'accès de 5m00 par 5m00 décrit ci-dessus devant les garages (art 12 – Stationnement). Les garages n'auront pas d'accès direct depuis la rue.

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 : Regard ou coffret en limite de lot ou canalisation en attente sur le lot
- EAUX USEES : Regard étanche en limite de lot
- EAUX PLUVIALES : Sans objet – Système d'infiltration à réaliser par le constructeur sur son lot sur les bases du rapport hydrogéologique en cours d'étude.
- TELEPHONE : Tabouret de branchement en limite de lot
- ELECTRICITE : Coffret en façade de lot. Un seul coffret peut-être utilisé pour 2 lots.

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

- 6-01 : Implantation des constructions par rapport aux voies communales :
Seuls les lots 1 et 12 sont concernés par cet article.
 - o La construction édifiée sur le lot 1 devra être implantée avec un recul minimal de 3m00 par rapport à l'alignement de la route d'Izeaux.
 - o La ou les constructions édifiées sur le lot 12 sera implantée avec un recul de 3m00 en façade, et de 5,00m au droit des accès par rapport à l'alignement de rue Marthe Olympe RICHARD.
- 6-02 : Implantation des constructions par rapport aux voies internes et communes du lotissement :
En vertu des dispositions de l'article R123.10.1 du code de l'urbanisme, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de l'article AU6 du P.L.U. ne s'appliquent pas pour les voies internes au projet.
Pour favoriser l'implantation des constructions, des zones d'implantations obligatoires appelées zones de constructions sont définies et indiquées pour chaque lot sur le plan de composition (pièce PA4), par des hachures continues.

PA10 – Règlement

Le constructeur pourra choisir l'implantation de sa construction à l'intérieur de cette zone sans dépasser le périmètre défini.

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.

En vertu des dispositions de l'article R123.10.1 du code de l'urbanisme, les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives de l'article AU7 du P.L.U. ne s'appliquent pas pour les limites séparatives internes au projet.

Pour favoriser cette implantation, des zones d'implantations obligatoires appelées zones de constructions sont définies et indiquées pour chaque lot sur le plan de composition (pièce PA4), par des hachures continues.

Le constructeur pourra choisir l'implantation de sa construction à l'intérieur de cette zone sans dépasser le périmètre défini et en respectant les règles énoncées ci-après. Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment.

- 7.01 – Implantation par rapport aux limites périmétrales de l'opération
Les constructions doivent être implantées avec un recul devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m00.
Cette règle est illustrée sur le plan de Composition (pièce PA4) par le symbole D3.

- 7.02 – Implantation par rapport aux limites internes à l'opération
Le constructeur pourra choisir l'implantation de sa construction à l'intérieur de la zone de construction en hachures bleues sans dépasser le périmètre défini. Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment.
Dans le cas de construction sur limites séparatives, les balcons, saillies et dépassées de toiture sont interdites.
Dans le cas du regroupement de plusieurs lots, les zones de constructions sont regroupées. Il n'y a plus de prospect entre elles, mais les limites avec les lots mitoyens sont conservées.

- 7.03 - Implantation des annexes
Les annexes d'une superficie jusqu'à 12m² peuvent s'implanter en dehors des zones de construction définies et jusqu'en limites séparatives. Dans le cas d'implantation sur limite les dépassées de toiture sont interdites.

- 7.04 – Implantation des piscines
L'implantation des piscines est autorisée sur toute la superficie du lot.
Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 2m00 par rapport à la limite du lot (calculé à partir du bassin).

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 constructions non contiguës pour des raisons de sécurité ou d'ensoleillement.

PA10 – Règlement

Article 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la surface de l'unité foncière de l'opération, soit 2 970 m² qui sera gérée par l'aménageur qui délivrera aux acquéreurs des lots une attestation de surface.

Article 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser :

- Toiture à pans : 7m00 à l'égout et 10m00 m au faîtage
- Toiture terrasse ou terrasse en attique : 7m00 à l'acrotère

Pour les annexes isolées (non accolées) la hauteur totale maximale en tout point de la construction ne devra pas dépasser 4m00.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR

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. Toute construction devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site.

Tous styles architecturaux étrangers à la région sont interdits comme par exemple le style "Ile de France", le style "Chalet", etc...

11.02 - Elaboration des projets de constructions

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

11.03 – Implantation des bâtiments

Les constructions devront s'implanter parallèles ou perpendiculaires à la voie qui les dessert, le plus près possible de cette dernière afin de limiter l'impact des accès et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

Les bâtiments devront être conçus en fonction du terrain, de la pente de celui-ci afin d'éviter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles.

Les talus, déblais et remblais, devront être réduits. Les murs de soutènement devront être évités au maximum, en cas de nécessité, ils devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.

Les voies intérieures et accès devront être de courte longueur et de faible pente pour permettre une meilleure insertion possible dans le site.

PA10 – Règlement

11.04 – Aspects extérieurs des constructions

L'adaptation au site des constructions est primordiale. Les complications de volumes seront à éviter, leur disposition au sein d'un même bâtiment sera simple et bien proportionnée.

Les constructions à étages (R+1) seront préférées, l'aménagement de l'étage sera prévu toute hauteur afin d'éviter les percements et verrues de toit.

L'intégration de la construction dans la pente devra être recherchée au maximum par la création de demi-niveaux si nécessaire.

Les toits seront à deux pans minimum pour le corps principal de la construction, leur pente devra être supérieure à 50%. Les faitages seront obligatoirement orientés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Le sens du faitage est indiqué pour chaque lot sur le plan de composition (pièce PA), dans le cas où deux sens sont proposés, le constructeur en choisira un seul.

Les toitures terrasses sont autorisées à conditions qu'elles soient végétalisées. Cette condition ne s'applique pas lorsque la toiture terrasse est utilisée en terrasse d'agrément.

Les couvertures seront réalisées en tuiles, de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli. Tout autre matériau et couleur sont à proscrire.

Les façades devront être sobres et s'intégrer à l'environnement. Les enduits de façades doivent être de ton terre ou sable en rapport avec la tonalité des matériaux locaux du lieu d'édification. Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments seront proscrites. Elles ne pourront être utilisées que pour relever des éléments architecturaux ou des volumes de la composition d'ensemble. Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction principale et des constructions des annexes.

Les clôtures devront être les plus discrètes possible, aussi elles pourront être traitées en haies végétales, éventuellement doublée d'un grillage métalliques à mailles à même le sol, ou d'un dispositif à claire-voie, ou surmontant un muret n'excédant pas 0m40 de hauteur. Leur hauteur totale ne devra pas dépasser 1m80.

Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée avec une diversité d'espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes, à l'exclusion de toutes essences étrangère à la biodiversité locale.

Article 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il doit être aménagé en garage couvert dans la construction autant d'aires de stationnement que d'unité de logement.

Il est fait obligation au propriétaire d'un lot de réserver une aire de deux places de stationnement au minimum hors voirie au droit de son accès automobile. 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. Sa profondeur par rapport à la limite de la voirie sera égale ou supérieure à 5m00, sa largeur sera de 5m00 au minimum, soit 25 m² au minimum.

Il doit être aménagé sur la parcelle autant d'aires de stationnement que de besoin pour le logement.

Il est prévu 13 places de stationnement banalisées pour le stationnement des véhicules des visiteurs et autres usagers.

PA10 – Règlement

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. Les essences d'arbres et d'arbustes implantés de longue date dans la région seront privilégiés (charme, hêtre, aulne, vigne, robinier, arbres fruitiers, châtaignier, mûrier, tilleul, frêne, peuplier,...).

Les îlots délimitant les places de stationnement et les entrées seront plantés d'arbustes ou/et d'arbres.

Section III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La Surface de Plancher retenue pour le projet est de 2 280 m² qui sera réparti entre les lots par l'aménageur qui délivrera une attestation à chaque acquéreur de la surface de plancher affecté à son lot

Article 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

À BEAUCROISSANT, LE 12 JUILLET 2019

L'AMÉNAGEUR