

*Département de l'ISERE – Commune de SAINT-SAVIN*

*Lotissement « du Ver »*

*AMG PROMOTION*

# PERMIS D'AMENAGER

## PA10 \_ REGLEMENT DE LOTISSEMENT

DOSSIER : 2024-5508

<p><i>AMG PROMOTION</i></p> <p>Représentée par Georges GARNIER</p> <p>245 route de Chapèze 38300 SAINT-SAVIN Tél : 04.74.28.82.05 Mail : <a href="mailto:contact@amgpromotion.fr">contact@amgpromotion.fr</a></p>	<p><i>Joris Hernandez, Architecte DE HMONP</i></p> <p>46 rue de belle sise 69300 CHASSELAY Port: 06.28.57.63.87 Mail : <a href="mailto:jorishernandez.architecte@orange.fr">jorishernandez.architecte@orange.fr</a></p>	 <p><b>ABAUQUE</b></p> <p>85 impasse des marronniers - Ruy CS 95001 38307 BOURGOIN JALLIEU Cedex Tél : 04.74.43.69.69 <a href="mailto:abaque-geometre@wanadoo.fr">abaque-geometre@wanadoo.fr</a></p>
---	---	---

## Table des matières

PREAMBULE .....	2
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES .....	2
Article I – Champ d’application territorial .....	2
Article II – Champ d’application réglementaire .....	2
TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	2
Article I – Occupation et utilisations du sol admises .....	2
Article II – Occupation et utilisations du sol interdites.....	2
Article III – Accès et Voirie .....	3
3.1. Accès : .....	3
3.2. Voirie : .....	3
Article IV – Desserte par les réseaux .....	3
4.1. Eau : .....	3
4.2. Assainissement : .....	3
4.3. Electricité : .....	3
4.4. Téléphone : .....	3
Article V – Caractéristiques des terrains.....	3
Article VI – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	4
Article VII – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	4
Article VIII – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres .....	4
Article IX – Emprise au sol .....	4
Article X – Hauteur maximum des constructions .....	4
Article XI – Aspect extérieur .....	4
11.1 Implantation et architecture : .....	4
11.2 Matériaux enduits et couleurs : .....	5
11.3 Toitures : .....	5
11.4 Type de couverture : .....	6
11.5 Clôture : .....	6
11.6 Les dispositifs liés aux énergies renouvelables .....	6
Article XII – Stationnement.....	7
Article XIII – Espaces libres et plantations .....	7
Article XIV – Coefficient d’Occupation du Sol.....	7
Article XV – Infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	7

## PREAMBULE

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général qui doivent être respectées dans le lotissement.

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

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou non bâtis et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, de reventes ou de locations successives.

Il sera applicable pendant 10 ans.

## TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

### Article I – Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre du lotissement « » à usage d'habitation situé à Saint-Chef au lieu-dit « Le Mollard », chemin du Ver.

### Article II – Champ d'application réglementaire

Les dispositions du présent règlement définissent les règles particulières au lotissement.

Elles reprennent le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Saint-Chef (zone Uc) approuvé le 5 juillet 2018, et le complète en ce qui concerne celles qui sont jugées insuffisantes eu égard à la spécificité du lotissement.

## TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

### Article I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

*En opposition à l'article R123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.*

Sont admises sous conditions :

- Les parables à condition d'un positionnement discret.
- Les annexes à l'habitation sous réserve que leurs superficies totales soient limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher,
- Les piscines, y compris couvertes (structure démontable et éléments translucides) sous réserve de s'intégrer dans le paysage.
- Les opérations créant plusieurs logements sous réserve que soit aménagé un local poubelles.

## Article II – Conditions de l’occupation du sol

### I Accès et Voirie

#### 1.1. Accès :

Les accès automobiles (portails, portes de garages) doivent être aménagés de façon à permettre le stationnement hors de la voirie du lotissement. Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l’alignement est imposé.

#### 1.2. Voirie :

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l’accès des véhicules de secours.

### II Desserte par les réseaux

#### 2.1. Eau :

Toute construction à usage d’habitation doit être raccordée au réseau public d’eau potable.

#### 2.2. Assainissement :

##### ✓ *Eaux usées* :

Toute construction occasionnant des rejets d’eaux et matières usées doit être raccordée en séparatif au réseau public d’assainissement d’eaux usées conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

##### ✓ *Eaux pluviales* :

Les eaux de toiture des lots, des maisons et des annexes doivent suivre les préconisations définies par l’étude complémentaire effectuée par l’aménageur.

#### 2.3. Electricité :

Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

#### 2.4. Téléphone :

Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

### III Caractéristiques des terrains

Néant.

## **IV Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions et accès automobiles (portails, portes de garage) devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer comme figurées sur le plan de composition.

Le recul minimum des piscines est fixé à 2 mètres.

Ceci a pour objet de faire respecter l'organisation générale du lotissement.

## **V Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée pour :

- Une annexe dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres sur limite et sa longueur soit inférieure ou égale à 6 mètres sur limite.

Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de deux mètres de la limite séparative.

## **VI Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

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

## **VII Emprise au sol**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,20.

## **VIII Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture.

Les annexes n'excéderont pas 3,00m.

## **IX Aspect extérieur**

L'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales demeure applicable.

### **9.1 Implantation et architecture :**

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour. Les volumes seront simples.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0.70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction, dans les secteurs à faible pente.

Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes). Des talus ayant une pente semblable à plus ou moins 20 % à celle du terrain naturel permettront l'insertion du projet dans le site.

## 9.2 Matériaux enduits et couleurs :

### Peau – revêtement :

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité conformément au nuancier présenté en mairie.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives) est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) est interdit sur les bâtiments et les clôtures.

Les annexes à l'habitation, c'est-à-dire les constructions isolées de la construction principale, devront être traitées en harmonie avec la construction principale.

## 9.3 Toitures :

### Les pentes et les pans

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 40% et 110%.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les toits seront à 2 pans avec des surfaces sensiblement équivalentes, ou à 4 pans pour les toits rectangulaires. Les toits à 4 pans égaux sont interdits.

Les toitures à deux pans inversés (en V) sont interdites.

Les toitures terrasse sont interdites, sauf si :

- elles participent ponctuellement à une composition architecturale d'ensemble (élément de liaison ou annexe par exemple).
- elles ont un aspect compatible avec l'environnement bâti et paysager

Les toitures à un seul pan sont interdites sur les constructions principales. Elles sont autorisées sur les annexes inférieures à 6m<sup>2</sup> implantées sur limite séparative.

### Les débords de toiture

Les débords de toitures doivent être au minimum de 0,50 mètre sur façades et de 0,40 mètre pour les pignons, sauf en limite séparative. Ces débords sont portés respectivement à 0,30 et 0,20 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup>.

Les débords de toitures sont interdits en cas de construction sur limite séparative.

### 9.4 Type de couverture :

Les tuiles seront obligatoirement de ton "rouge vieilli" et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse.

### 9.5 Les piscines couvertes

Seuls les systèmes mettant en œuvre des structures démontables avec des éléments translucides sont admis dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Toutefois, une petite construction (couverture en tuiles et façades pleines et/ou vitrées) peut être autorisée pour abriter une piscine. Dans ce cas, elle est considérée comme annexe à l'habitation. Il est rappelé que la surface totale des annexes d'une habitation est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher.

### 9.6 Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

A proximité des voies, les clôtures ne doivent créer aucune gêne notamment en diminuant la visibilité et sécurité.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m maximum.

Elles doivent être constituées :

- Soit par une haie vive et mixte locales, composées de 3 essences (à majorité de feuilles caduques), d'une hauteur maximale de 2 m,
- Soit par un muret de hauteur n'excédant pas 0.60 mètre, surmonté d'un grillage ou grille en bois, métal ou PVC ou d'un autre système à clairevoie,
- Soit par une clôture à claire voie (non occultante ou ajourée et perméable) type grille ou grillage ou bois ajouré, ... sur toute la hauteur du dispositif

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en harmonie avec la clôture.

### 9.7 Les dispositifs liés aux énergies renouvelables

Les dispositions pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont acceptés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment. Ils doivent être intégrés à la toiture de la construction afin de minimiser l'impact visuel de cet élément sans qu'il y ait d'impact sur l'équilibre du bâti et sur le paysage.

## **X Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il est exigé pour les projets à vocation d'habitation, 1 place de stationnement, avec un minimum d'une place par logement, mais sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux places par logement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

## **XI Espaces libres et plantations**

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ou aire de stationnement devront être traitées en jardins engazonnés et plantés, ou en espaces libres, dallés, pavés ou sablés ou en matériaux permettant l'infiltration.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles.

Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

*Pour cela, se reporter au guide « Planter des haies champêtres en Isère » du Conseil Général de l'Isère disponible sur internet.*

## **Article III – Autres obligations**

### **I Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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.

### **II Performances énergétiques et environnementales**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum. L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Sous réserve de prescriptions ou recommandations spécifiques liées aux secteurs de risques naturels, il est exigé une surface minimale végétalisée de pleine terre proportionnelle à la surface du terrain du projet ou de l'opération de 40 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

Pour cette surface minimale, sont notamment considérées comme espaces perméables :

- les surfaces végétalisées,
- les surfaces minérales dont les revêtements laissent traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées... éventuellement sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration),
- la surface d'une toiture végétalisée, pondérée par le coefficient de perméabilité du traitement choisi (à titre d'exemple, si le coefficient de perméabilité d'une toiture végétalisée de 100 m<sup>2</sup> est égal à 30 %, la surface prise en compte pour le calcul de la surface minimale d'espaces perméables sera égale à 30 m<sup>2</sup>).

*Fait à Bourgoin Jallieu,*

*le 09 décembre 2024.*

**Le Lotisseur :**

***AMG Promotion***