

# PA 10

# RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

---

## SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU .....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	2
1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ .....	3
2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	3
3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	9
4 – SURFACE DE PLANCHER .....	10

Le règlement du lotissement est issu du règlement de la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.I.) de la commune de MONTREVEL.

Les seules modifications apportées à ce règlement sont des restrictions supplémentaires indiquées en rose qui ont pour but de cerner plus précisément l'utilisation et l'aménagement désiré sur ce tènement, c'est à dire un lotissement à caractère résidentiel.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU**

Les zones AU sont des zones à urbaniser. Sont classés ainsi les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

**La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation,**

La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation, elle est encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation. Sur ces secteurs le règlement graphique et le titre 1 du présent règlement s'appliquent complémentirement aux orientations d'aménagement et de programmation.

**- La zone 1AU est concernée par un périmètre représenté par une trame sur le règlement graphique mis en place au titre de l'article R151-30 et R151-31 du code de l'urbanisme.** (Cf règlement graphique).

Dans les secteurs couverts par cette trame d'interdiction, pour des raisons de salubrité, toutes les constructions nouvelles génératrices d'eaux usées sont interdites jusqu'à délivrance de l'ordre de service des travaux de mise aux normes des équipements de traitement des eaux usées et/ou des réseaux d'assainissement.

## 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - d'habitat individuel,
  - d'habitat individuel groupé,
  - d'annexes à l'habitation.
- Les clôtures,
- Les piscines,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- La reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre (avec ou sans changement de destination).

Une annexe à l'habitation est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les annexes aux habitations hors piscines sont limitées en taille : chaque annexe ne peut excéder 30% de la surface de plancher de la construction principale.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées.

## 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le lotissement est situé dans le secteur de l'OAP « Montée du Plan » sur le règlement graphique du PLUi, ce qui correspond à un secteur stratégique avec des prescriptions spécifiques.

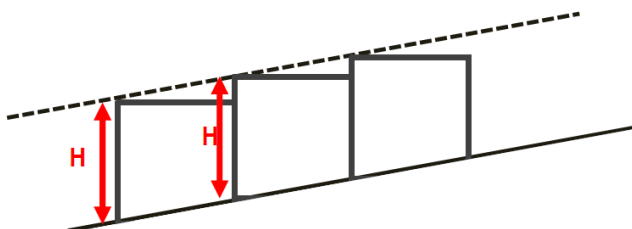
### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2.1.1- Hauteur

##### **Définition :**

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. 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.



La hauteur maximale des constructions principales mesurée à l'égout du toit est limitée à **6 mètres ou R+1**, afin de limiter l'impact paysager en limite de zone.

La hauteur maximale des annexes et locaux accessoires à l'habitation autorisés est limitée à 3,50m.

## 2-1-2 – Implantation

### ***Emprise au sol***

L'emprise au sol des constructions est **limitée à 25 % de la surface du tènement**, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

***Implantations des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes.***

Les constructions devront **s'implanter avec un retrait** (mesuré depuis l'alignement de la voie) **Supérieur à 5 mètres.**

### ***Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les constructions s'implanteront **sur une limite séparative donnant sur la voie au plus** (limite latérale).

Dans le cas où elles s'implantent sur limite, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 3.50m, afin de limiter les masques et vis-à-vis sur les parcelles voisines.

Dans le même objectif, dans le cas d'un retrait, celui-ci est au moins égal à la moitié de la hauteur (H/2) sans pouvoir être inférieur à 3 m (=H/2 minimum 3 m).

Par application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, pour les limites internes, les constructions pourront s'implanter soit sur limite, soit avec un retrait minimum de 3m.

Dans tous les cas, la construction principale de chaque lot devra s'inscrire dans les zones de constructions figurées au Plan de Composition.

### ***Implantations des constructions les unes par rapport aux autres***

**Si les constructions ne sont pas contiguës**, et afin de limiter les masques et vis-à-vis, **une distance minimale correspondant à la hauteur de la construction la plus haute sera imposée.**

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale et paysagère

### ***Mouvements de sols***

Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché. Ni la hauteur du déblai, ni celle du remblai ne devront excéder 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%

La hauteur est mesurée à partir du bas du terrain naturel,

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès aux garages enterrés ou semi-enterrés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère nécessaire.

- Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

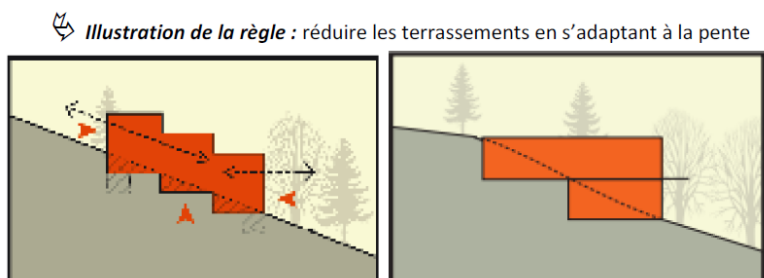
- La pente des talus ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés. Ils devront se rapprocher des formes naturelles.

• 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 autorisés. Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,50 m de hauteur.

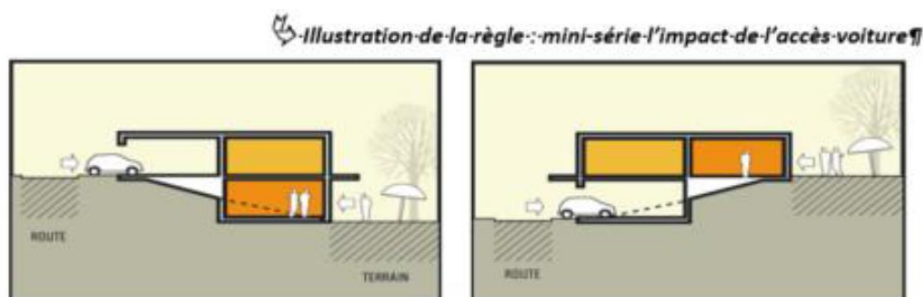
### ***Implantations dans les pentes***

Les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :

- Utiliser les niveaux décalés plutôt que les talus dans les terrains en pente



- Minimiser les accès voitures en utilisant la pente



### ***Clôtures***

Les clôtures le long de la voirie seront réalisées avec un muret de 0,60 m de haut de couleur G20 (Blanc cassé) surmonté d'un grillage rigide de 1,20 m RAL 7016 (Gris Anthracite). Les portails seront également en RAL7016.

#### Murs traditionnels existants

Les murs et murets traditionnels présentant un caractère architectural ou patrimonial doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

#### Nouvelles clôtures

##### *Hauteur :*

Pour l'ensemble des constructions et des zones :

- La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol du domaine public. Sauf en cas de contrainte topographique ou technique particulière.
- La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du terrain naturel en limite séparative.

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera au maximum celle de la hauteur préexistante.

Elles seront implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives. Les implantations en retrait sont admises dans le cas de contrainte topographique ou technique particulière et dans le cas d'un retrait déterminé par le gestionnaire de la voirie.

*Aspect :*

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.
- Soit d'un mur dont la hauteur est limitée à 1.50m. Il sera enduit avec une finition lisse en harmonie avec la façade.
- Ces clôtures pourront être doublées d'une haie variée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements d'intérêt collectif.

*Dans les pentes :*

Les murs et clôtures avec des redents importants sont proscrits, les dispositifs s'adaptant au mieux à la pente du terrain seront mis en place : murs et clôtures filants suivant la pente ou légers redents réguliers et discrets.

Clôtures interdites :

- Les associations de matériaux hétéroclites,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...
- Tout type de pare-vue plaqué contre la clôture, les panneaux occultant composites tant sur les limites avec les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives.

***Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques***

Panneaux solaires

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux. Ils doivent être axés avec les ouvertures de façade.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Ils doivent être regroupés en une seule nappe ou deux nappes au maximum si celles-ci sont de dimension restreinte. Ils doivent être axés avec les ouvertures de façade.
- Pour les constructions de la destination habitation ils peuvent occuper 100% de la surface de toiture,
- Pour les constructions des destinations agricoles et forestières, Artisanat et commerce de détail, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, ils peuvent occuper 100% de la surface de toiture.

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.

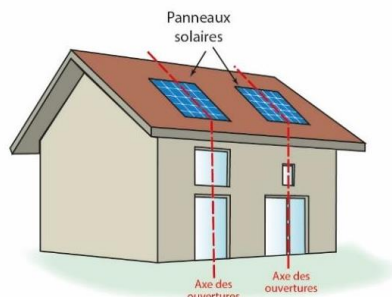


Schéma à valeur illustrative

### 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...) ou à l'intérieur des constructions.

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 logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs de façade ou de clôture. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

Les points de regroupement et de présentation réservés aux conteneurs de déchets qui seront aménagés seront situés hors du domaine public et à proximité de la voie publique. Ils seront habillés en cohérence avec les constructions principales de façon à préserver les vues depuis la rue.

### **Locaux annexes**

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 15m<sup>2</sup> 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, dans la mesure du possible, avec le même aspect que ceux du bâtiment ou à défaut avec un aspect à dominante naturelle (bois, pierre...).

### **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%.
- Les toitures à pentes devront présenter au minimum 2 pans par volume, les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, et les annexes aux habitations,
- Les toitures à pentes devront présenter un aspect tuile. Les tuiles devront être de couleur rouge, rouge vieilli, ou brun 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), 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. La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au

sol inférieure à 15m<sup>2</sup> et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du terrain naturel avant travaux, inférieure à 3.50m.

- Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou dans le cadre de volumes annexes à une construction principale.

### ***Façades***

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

En présence d'une façade mesurant 20 mètres ou plus, cette dernière devra faire l'objet d'un "séquençage", au moyen :

- D'une ou plusieurs rupture(s) volumétrique(s) en plan (retrait ponctuel) et/ou en hauteur ;
- De variations de teintes et/ou de matériaux de revêtement de façade (enduit, bardage...).

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

### ***Menuiseries***

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade pour les constructions neuves, En cas de réhabilitation, et d'impossibilité technique à les intégrer, ils devront être masqués ou habillés (habillage de type lambrequin).

Couleurs : les couleurs vives ou primaires sont interdites, de plus sur la commune de la Tour du Pin la palette de couleurs mise en place devra être respectée.

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

### ***Coefficient de Biotope***

Dans le même objectif de prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers et de qualité d'usage, **il sera exigé un coefficient de biotope dans la proportion d'environ 40% de la surface du tènement, dont au moins la moitié (soit environ 20% de la surface du tènement) seront aménagés en espaces verts de pleine terre d'un seul tenant.**

**Une trame végétalisée, figurant sur le plan de composition devra être respectée par les acquéreurs sur les lots 2 à 5.**

### ***Ouvrages de gestion des eaux pluviales***

La gestion des eaux pluviales devra être compatible avec la présence de la zone humide au Nord du périmètre et ne pas apporter de pollutions au milieu.

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

## **2.4 Mixité sociale**

Non règlementé.

## **2.5 Stationnement**

Il est exigé sur le tènement de l'opération :

- Pour les constructions à usage de logement : pour toute création de logements par construction neuve, changement de destination et réhabilitation, au moins 2 places de stationnement par logement créé.



## **2. 6 Desserte par les transports en commun**

L'accès piéton aux points d'arrêt des lignes de transport départemental sera favorisé par l'aménagement de cheminements accessibles, sécurisés et paysagés, en compatibilité avec le schéma d'aménagement et de programmation.

## **3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

#### ACCES :

L'accès des constructions est assuré par la montée du plan pour l'ensemble des lots du lotissement aux emplacements prévus à cet effet sur le Plan de Composition, afin de respecter l'organisation d'ensemble du lotissement.

Ces accès seront placés en retrait des voies pour permettre le stationnement de véhicules au-devant des portails sans empiètement sur la chaussée.

### **3.2 Desserte par les réseaux**

#### 1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 2 - Assainissement :

##### *Eaux usées :*

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

##### *Eaux pluviales :*

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PPR...), le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Des ouvrages visant à stocker et infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel sont imposés. Toutefois dans les secteurs concernés par les risques géologiques l'infiltration est interdite.

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PPR.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier.

L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

En cas de débordements des ouvrages de rétention des eaux pluviales, suite à 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.

Les prescriptions mises en place dans le cadre des zonages pluviaux annexés au PLUI devront être respectées.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération. Elles devront respecter les prescriptions indiquées sur le rapport d'étude de gestion des eaux pluviales.

### 3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

## **4 – SURFACE DE PLANCHER**

La Surface de Plancher (SP) maximum du lotissement est fixée à 1 200 m<sup>2</sup>.  
Elle sera répartie lot par lot par le lotisseur qui fournira une attestation de SP à chaque acquéreur.

FAIT A MORESTEL,  
LE 4 AOUT 2021.

