

Commune de
BEAUREPAIRE
(Isère)


Lieu-dit: " La Maladière "

PA10
a

PERMIS D'AMENAGER
Lotissement " La Maladière "

REGLEMENT

le Lotisseur: *Habitat du Pays de Romans*
Le Balzac-Rue Ninon Vallin
26100 ROMANS

Phase : PROJET	Date : 09 mars 2010	
CONCEPTEUR BUREAU D'ETUDES		
 <p>CABINET OUDOT Bureau d' Etudes Techniques 57,Rue Gambetta 26140 ANNEYRON Tel:04.75.31.52.06 - Fax:04.75.31.58.55 e-mail: contact@cabinet-oudot.fr Bureau Secondaire: 38550 LE PEAGE DE ROUSSILLON 5-7,rue des Mourines Tél:04.74.29.83.22 - Fax:04.74.29.83.23 Permanence: 26390 HAUTERIVES Tél:04.75.68.90.97</p>	Modifications :	
	Système de Coordonnées NTF, Projection Lambert III Altimétrie NGF - IGN 1969 Normale	
	Dossier n° 09.01.2168	

**DEPARTEMENT DE L'ISERE
COMMUNE DE BEAUREPAIRE**

**PERMIS D'AMENAGER
LOTISSEMENT « La Maladière »**

REGLEMENT

I. DISPOSITIONS GENERALES

1. Objet du Règlement & Champ d'application

• **Objet du règlement :**

Le présent règlement fixe les conditions d'insertion de l'opération dans la réglementation générale d'urbanisme de la zone considérée.

Il précise les règles et servitudes d'intérêt général nécessaires pour l'organisation d'ensemble du lotissement à l'intérieur de l'assiette foncière, telle qu'elle est définie par son périmètre sur le plan de l'état des lieux et par les origines de propriété, à savoir :

COMMUNE	BEAUREPAIRE
LIEU-DIT	La Maladière
SECTION	AN
PARCELLE	n°167.168.169.170
SUPERFICIE LOTIE	2282 m ²

• **Champs d'application :**

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du dit lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location.

Le complément graphique du présent règlement est traduit par l'annexe graphique au règlement du lotissement (PA10b).

Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans le présent document approuvé deviendront caduques au terme d'une période de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10 du Code de l'Urbanisme, demande le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Il est rappelé que toute modification du présent règlement doit recueillir l'accord des trois quarts des propriétaires du lotissement possédant les deux tiers de la superficie dudit lotissement ou des deux tiers des propriétaires possédant les trois quarts de ladite surface.

2. Périmètre d'Application

Voir plan topographique état actuel (PA3).

3. Réglementation Spécifique Applicable

Le règlement spécifique d'urbanisme applicable à l'assiette foncière du lotissement correspondant à celui de la ZONE UD.

La taxe locale d'équipement est exigible sur le territoire de la Commune ainsi que les taxes annexe TDENS, Taxe CAUE.

4. Origine de Propriété

Les terrains formant l'assiette foncière du lotissement appartiennent à Habitat du Pays de Romans, lotisseur du projet.

5. Parti de Division Adopté.

5.1. L'ensemble de la parcelle à lotir sera aménagé en une seule tranche, et composée d'habitations individuelles, organisée sous forme de 3 lots viabilisés.

L'ensemble prenant le nom : « La Maladière ».

5.2. Le parcellaire est composé de

- 3 lots à usage d'habitation numérotés de 1 à 3
- une voirie de 367 m²
- un espace vert de 58 m²

5.3. La surface hors œuvre nette (SHON) de 456 m² sera répartie selon le tableau suivant, en appliquant un COS de 0,20.

LOT N°	SURFACE DU LOT (m ²)	SHON DU LOT (m ²)
1	547	134
2	546	134
3	763	188
TOTAL	1856	456

Autres Surfaces

Voirie	367
Espace Vert	58
TOTAL	425

Le lotisseur s'engage à respecter et à réaliser à ses frais, les travaux prévus dans le programme d'aménagement établi par le BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES, Cabinet OUDOT, Géomètre Expert.

Ainsi que toutes les prescriptions que ferait apparaître l'arrêté autorisant le lotissement.

Le programme d'aménagement est réglé par les pièces énoncées ci-dessous :

- Plan parcellaire
- Plan des VRD (schéma de principe)
- Programme des travaux
- Toutes pièces demeurant annexées au présent règlement.

Dans le cas de difficultés particulières, notamment en ce qui concerne le sens obligatoire des façades principales, il sera nécessaire de s'adresser au maître d'ouvrage ou à l'auteur du projet qui, par une réponse écrite, donnera son avis au regard de l'intention d'aménagement.

6. Modification du Plan Parcellaire

- **Subdivision**

Les surfaces des lots étant déjà réduites, aucun lot ne pourra être divisé.

- **Ab lotissement**

L'acquéreur de plusieurs lots jointifs ne pourra construire qu'en respectant strictement les aires d'implantation prévues au Plan d'Utilisation des lots.

Les limites séparatives des lots portées sur le plan de composition ci-joint, ne le sont qu'à titre indicatif et pourront être modifiées par la suite, sans que cette modification ne donne lieu à une demande d'autorisation ou de modification du lotissement nouvelle, à condition toutefois, que soient respectées pour chacun des lots créés, les règles du présent règlement.

Aussi, deux lots pourront être regroupés afin de recevoir qu'une seule construction, et ce dans les mêmes conditions (c'est à dire sans nécessité d'arrêté modificatif).

Ainsi, les règles d'implantation générées par la limite séparant les lots rassemblés seront alors sans objet et s'effaceront sans autre formalité.

II. MODE D'APPLICATION ET UTILISATION DU SOL

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

La zone UD correspond aux extensions pavillonnaires du plateau Nord, du secteur du Fayaret et de la Gare. A dominante d'habitat, cette zone peut accueillir des équipements, commerces et services et sous conditions des activités non nuisantes.

Elle est caractérisée par un tissu urbain diffus de faible densité.

Elle comprend :

- un secteur UDa (Route de Jarcieu), où est autorisé pour les constructions nouvelles un assainissement autonome conforme aux dispositions du zonage d'assainissement;
- un secteur UDi avec des règles d'implantation sur limites plus restrictives.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol.
- 2 - Les terrains de camping-caravaning et le stationnement des caravanes.
- 3 - Les constructions agricoles, sauf celles mentionnées à l'article UD2
- 4 - Les installations classées sauf celles visées à l'article UD 2
- 5 - Les carrières
- 6 - Les constructions industrielles
- 7 - Les abris de jardin, ou de toute autre nature et garages isolés, qui ne constituent pas une annexe de l'habitation.

Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UD1.

Sont admises sous conditions:

Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions agricoles liées à des sièges d'exploitation existants, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UD 3 - Accès et voirie

L'article R.111-4 du Code de l'urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Article UD 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome individuel, conforme à la législation en vigueur, est obligatoire.

En secteur UDa, à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement est obligatoire.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en oeuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, et dans ces seuls cas, 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 et au terrain.

III- Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

Dans les cas d'opération d'ensemble, le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain, sauf impossibilité technique.

IV-Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article UD 5 - Caractéristiques des terrains

Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif et assainissement, la surface minimum du terrain est fixée à 1000 m².

En secteur UDa pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement autonome mais ne pouvant être raccordée au réseau collectif, la surface minimum de terrain est fixée à 1000 m².

Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la largeur de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document: graphique, les constructions peuvent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment; les encorbellements, passerelles de toiture, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ...),

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, des implantations en retrait de l'alignement pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 trois mètres.

Les constructions sur limites n sont autorisées que dans les cas suivants:

- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 3,50 mètres mesurés exclusivement en limite de propriété.

- lorsqu'il s'agit de constructions jointives à un bâtiment existant déjà en limite. La hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.

La construction d'annexes non accolées au bâtiment principal est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines pourront venir s'implanter jusqu'à deux mètres par rapport aux limites séparatives (bord du trou).

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies, balcons, etc n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pouffant être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une m propriété

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article UD 10 - Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 m mesurée à l'égout de toiture.

Article UD 11 Aspect extérieur - Aménagement des abords

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable

Prescriptions générales

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements o affouillements seront strictement limités à l'assise nécessaire à la co3

Les toitures

Elles seront de préférence de couleur rouge nuancée pour les bâtiments d'habitation, conformément au nuancier communal déposé en Mairie.

La pente des toitures

Elle sera comprise entre 30 % et 60 96, sauf pour les vérandas ou les bâtiments à usage d'activités ou des pentes plus faibles peuvent être autorisées.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 30 % pourra être conservée.

Les toitures à un seul pan sur bâtiment isolé ou toiture terrasse sont interdites, à moins d'être justifiées sur le plan architectural.

Débord de toitures

Les toitures devront présenter un débord de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m2.

Les matériaux

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierre, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment ...) sont interdites.

Les couleurs

Dans le périmètre de l'opération façades, les couleurs des enduits de façades, des menuiseries extérieures, des passées de toiture et des serrureries devront être conformes au panel déposé en Mairie:

Hors du périmètre de l'opération façades les couleurs devront être conformes aux préconisations de l'architecte conseil suivant le panel déposé en Mairie. Les autres éléments de l'avis de l'architecte conseil sont donnés à titre consultatif.

Les devantures commerciales

Les devantures des magasins seront traitées en harmonie avec les façades des immeubles qui les contiennent (teintes, proportions, signalétique, éclairage, débords etc

Les équipements techniques

Les équipements techniques (antennes collectives, antennes paraboliques, climatiseurs...) sont interdits sur les façades visibles depuis le domaine public et devront être placés de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisés dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible, de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et, quoi qu'il en soit, de regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain

Les clôtures

Leur hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Afin d'assurer à la zone d'habitat un caractère ouvert, les clôtures doivent être constituées par des haies Vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette — hauteur maximale de 0,40 m surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs à édifier en bordure des voies publique, ou des voies privées de lotissement.

Toutefois, des clôtures de hauteurs différentes peuvent être autorisées:

- pour des raisons de meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il s'agit de clôtures intégrées à la construction ou présentant un caractère architectural particulier (par exemple, de part et d'autre du portail d'entrée)
- pour répondre à des besoins de protection phonique
- lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement (gardiennage, danger...)

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Les portails d'accès automobiles

Ils devront être traités et harmonie avec la clôture.

>Dispositions particulières applicables aux constructions de conception contemporaine et aux équipements.

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti

>Dispositions complémentaires concernant les constructions traditionnelles existantes

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures deux pans sans accident (jacobines, chien-assis), avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdites la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles, les tuiles-canal pouvant être posées sur des plaques "sous tuiles".

Les créations de baies devront s'harmoniser avec la façade existante en terme de symétrie, de proportions et de matériaux. Les ouvertures existantes ou à créer doivent présenter des proportions plus hautes que larges à l'exception des portes de garage et de remise.

Doivent être sauvegardés:

- les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toiture couvrant les balcons et les escaliers notamment.
- Les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit.
- Les constructions de type maisons dauphinoises avec toiture à quatre pans et coyaux.
- Les ferronneries telles que lambrequins, garde—corps en fonte, portails.

Les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à La chaux "aérienne éteinte pour le bâtiment", Un grattage ou un brossage permettra de faire apparaître la teinte de Pagrégat en surface de manière homogène.

Article UD 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation, dans le cas d'opérations groupées ou de lotissements: 2 places privées par logement + 1/2 place collective par logement

Article UD 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements cg correspondant à leur importance.

SECTION III - Possibilités Maxi d'occupation du sol

Article UD 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,20.

Le COS ne s'applique pas:

- aux équipements publics,
- à l'aménagement dans le volume existant à usage exclusif d'habitation des constructions existantes, sous respect des articles UD1 à UD 13.

Fait à Anneyron
Le 09 mars 2010

Le Lotisseur Habitat du Pays de Romans
Représenté par M. Fabrice LARUE

Laurent OUDOT
Géomètre Expert