

Commune de SAINT FRANCOIS LONGCHAMP

« UTN de la Lauzière »

Demande de PERMIS D'AMENAGER

PA10 – Projet de Règlement

Janvier 2022



SAS MIAL

Capital 8000 €

105 rue des Alliés

38100 GRENOBLE

RCS GRENOBLE 794 996 421

MV Résidence

SAS MIAL

122 avenue Jean Jaurès

38320 Eybens

Tél : 04 76 24 80 64



AKTIS

architecture
urbanisme
& paysage

AKTIS architecture, urbanisme et paysage

10 rue Georges Jacquet

38000 Grenoble

Tél : 04 76 47 34 24

Mail : contact@aktis.archi

PREAMBULE

Le règlement à appliquer sur le secteur est le règlement en vigueur dans la zone AULs du PLU, nouvel indice de la zone AULs induit par la déclaration de projet du secteur de la Lauzière. Les secteurs AU sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. La zone AULs est spécifique au secteur de la Lauzière.

Le document présent apporte des compléments et modifications aux articles AULs 6, AULs 7, AULs 8, AULs 10, AULs 11, AULs 12, et AULs 13 en rouge dans le texte.

Les articles qui ne sont pas modifiés ne sont pas mentionnés dans ce document. Toutefois, les dispositions générales issues de ces articles et propres aux zones AULs s'appliquent naturellement sur le périmètre du lotissement.

Complément à appliquer à l'article AULs 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimum est fixé comme suit :

- pour la route départementale, 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les bâtiments inscrits à l'intérieur du virage et 7 m pour les bâtiments situés à l'extérieur du virage
- pour les voies communales, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation, 3 m par rapport à l'axe de la voie.

Des adaptations mineures pourront être envisagées dans le cas de pente abrupte ou de difficultés de nivellement. Une tolérance peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les pergolas et les corniches sous réserve qu'ils soient situés à une hauteur de 4m00 minimum.

Dispositions particulières :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (abri bus, abri poubelle, transformateur, etc...), l'implantation sur limite est autorisée. Dans le cas où la construction n'est pas implantée sur limite, elle devra respecter un recul minimum de 2 m.

Afin de maintenir la cohérence architecturale et les points de vue paysager, l'ensemble des constructions présentes dans le périmètre du projet devront respecter les implantations représentées dans le Plan de Composition (Pièce PA 4.2).

Complément à appliquer à l'article AULs 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Disposition générale :

La distance comptée horizontalement entre un point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 4m. Les débords de toiture, terrasses et balcons ne sont pas pris en compte.

Dispositions particulières :

- Pour la reconstruction ou l'extension de bâtiments existants, les marges de recul initiales pourront être conservées.
- Pour les parties de bâtiments enterrés, l'implantation sur limite est autorisée.
- Pour la réalisation d'opération d'ensemble (UTN, ZAC, Permis d'Aménager, ...) : l'implantation sera définie par le projet d'ensemble.

Les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait de celle-ci en cas :

- de projet d'habitations groupées faisant l'objet d'un permis simultané.
- de construction réalisée en mitoyenneté avec une construction existante elle-même implantée en limite de parcelle.
- de réalisation dans une opération d'ensemble (UTN, ZAC, Permis d'Aménager, ...)

Constructions annexes :

Il est possible de réaliser des constructions annexes sur les limites séparatives.

Dans le cadre du permis d'aménager, le projet d'ensemble est défini par le Plan de Composition (Pièce PA 4.2) qui devra être respecté.

Complément à appliquer à l'article AULs 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Elle devra cependant obligatoirement suivre l'implantation présentée sur le Plan de Composition (Pièce PA 4.2).

Complément à appliquer à l'article AULs 11 : Aspect extérieur

L'aspect des toitures :

- **La majorité des faitages doit être implantée approximativement dans le sens de la pente.**

Compléments à appliquer à l'article AULs 12 : Stationnement

Le principe général à appliquer dans les cas non prévus dans cet article est que le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le constructeur est autorisé à proposer sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, les emplacements qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places, et que celles-ci soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté.

Il sera exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SP au minimum.

Il sera exigé qu'au moins 2/3 des places soient couvertes.

Pour les résidences de tourisme :

La SP de référence est la SP strictement affectée au logement, et il sera fait application du même calcul que pour les constructions à usage d'habitation.

Les services et commerces intégrés aux résidences de tourisme n'entrent pas dans le calcul de la SP.

Pour les hôtels :

1 place pour 3 chambres

Pour les bâtiments publics :

Le nombre de places sera calculé en fonction des capacités d'accueil de l'établissement et selon les places déjà disponibles sur le domaine public.

Afin de limiter la présence et la vision de la voiture au sein du lotissement, aucune place arienne n'est autorisée (sauf places « minutes » dans lots collectifs) dans le périmètre de ce dernier. L'ensemble du parc de stationnement devra soit être couvert, soit sous-terrain aux constructions prévues.

Compléments à appliquer à l'article AULs 13 : Espaces libres et plantations

L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions, les circulations et les aires de stationnement à l'air libre devra être aménagé en espaces verts ou en continuité de traitement de l'espace public.

Les plantations existantes et supprimées par le projet seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de même essence locale.

Les servitudes de passage existantes doivent être maintenues.

Les clôtures

Il n'est pas obligatoire de clore.

Les clôtures bordant les voies et situées à moins de 2m du bord de la chaussée, doivent être amovibles.

Afin d'assurer un cheminement ski au pied sur l'ensemble du projet et de maintenir une cohérence architecturale et des points de vue paysager, aucune clôtures, palissades, panneaux occultants, claustras ou autres brises vues ne seront autorisés.

Commune de SAINT FRANCOIS LONGCHAMP

« UTN de la Lauzière »

Demande de PERMIS D'AMENAGER

PA – Règlement écrit modifié du PLU – Zone AuLs

Septembre 2021

 **SAS MIAL**
Capital 8000 €
105 rue des Alliés
38100 GRENOBLE
RCS GRENOBLE 794 996 421

MV Résidence
SAS MIAL
105 Rue des Alliés
38100, Grenoble
Tél : 04 76 24 80 64



AKTIS
architecture
urbanisme
& paysage

AKTIS architecture, urbanisme et paysage
10 rue Georges Jacquet
38000 Grenoble
Tél : 04 76 47 34 24
Mail : contact@aktis.archi

*AKTIS Architecture Urbanisme et Paysage – UTN de Lauzière
Commune de Saint François Longchamp
PA10 – Permis d'aménager*

3.3 REGLEMENT MODIFIE

3.3.1 Règlement écrit

3.3.1.1 Disposition générales

La déclaration de projet induit un nouvel indice sur la zone AU de la Lauzière qui désormais sera indiquée **AULs**.

Les autres zones AU de la commune restent inchangées.

3.3.1.2 Dispositions applicables aux zones AULs

La déclaration de projet concerne la zone AULs, zone spécifique au secteur de la Lauzière

Zones	Surface zone en m ²	Lauzière
AULs		49 380 m ²

Sont classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les Orientations d'Aménagement et le Règlement peuvent alors définir les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

CARACTERE DE LA ZONE AULs

La zone AULs est une zone à caractère naturel, destinée à être ouverts à l'urbanisation, à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les orientations d'aménagement et le Règlement définissent les conditions d'aménagement d'équipement de la zone. Dans ces secteurs, les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AULs 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les carrières.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à la réalisation des aménagements (voirie, paysage,...) ou des constructions (ou les constructions à usage agricole.)
- Les dépôts de ferrailles, de remblai, de déchets, de véhicules et de matériaux, à l'exception du stockage de bois de chauffage.

ARTICLE AULs 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tout projet de construction ou d'aménagement compris dans le périmètre du Plan d'Indexation en Z (PIZ) pourra être interdit ou soumis à des prescriptions ou recommandations particulières.

2- Les annexes doivent être implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.

3- Les installations classées sous réserve que celles-ci ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère des lieux ou à entraîner des nuisances pour le voisinage.

ARTICLE AULs 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES ET VOIRIE

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de déneigement.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (UTN, ZAC, Permis d'Aménager,...), il sera fait application des règles d'accès et de desserte définies par le projet d'ensemble.

ARTICLE AULs 4 -CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

EAUX USEES.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation et aux annexes sanitaires du P.L.U. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif (eaux usées / eaux pluviales) et être raccordée aux réseaux publics

d'assainissement. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié, et à une autorisation de rejet.

Eaux PLUVIALES.

Selon les dispositions du PIZ, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement de parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés pour limiter les rejets dans le réseau public ou sur la voirie.

En l'absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de vidéocommunication doivent être enterrés. Les bâtiments seront équipés d'antennes collectives auxquelles les différents logements seront raccordés

ARTICLE AU Ls 5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAIN

Non règlementé

ARTICLE AU Ls 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul **minimum** est fixé comme suit :

- ◆ pour la route départementale, 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les bâtiments inscrits à l'intérieur du virage et 7 m pour les bâtiments situés à l'extérieur du virage
- ◆ pour les voies communales, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation, **3 m** par rapport à l'axe de la voie.

Des adaptations mineures pourront être envisagées dans le cas de pente abrupte ou de difficultés de nivellement. Une tolérance peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les pergolas et les corniches sous réserve qu'ils soient situés à une hauteur de **4m00 minimum**.

Dispositions particulières :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (abri bus, abri poubelle, transformateur, etc...), l'implantation sur limite est autorisée. Dans le cas où la construction n'est pas implantée sur limite, elle devra respecter un recul minimum de 2 m.

ARTICLE AU**Ls** 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Disposition générale :

La distance comptée horizontalement entre un point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 4m. Les débords de toiture, terrasses et balcons ne sont pas pris en compte.

Dispositions particulières :

- ◆ Pour la reconstruction ou l'extension de bâtiments existants, les marges de recul initiales pourront être conservées.
- ◆ Pour les parties de bâtiments enterrés, l'implantation sur limite est autorisée.
- ◆ Pour la réalisation d'opération d'ensemble (UTN, ZAC, Permis d'Aménager,...) : l'implantation sera définie par le projet d'ensemble.

Les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives **ou en retrait de celle-ci** en cas :

- ◆ de projet d'habitations groupées faisant l'objet d'un permis simultané.
- ◆ de construction réalisée en mitoyenneté avec une construction existantes elle-même implantée en limite de parcelle.
- ◆ de réalisation dans une opération d'ensemble (UTN, ZAC, Permis d'Aménager,)

Constructions annexes :

Il est possible de réaliser des constructions annexes sur les limites séparatives.

ARTICLE AU**Ls** 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE AU**Ls** 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AU**Ls** 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) est définie comme la différence de niveau entre l'égout de toiture ou **d'acrotère** de la construction et le terrain naturel.

La hauteur maximale n'excèdera pas ~~12m00~~ **entre 10 et 15 m.**

Les volumes des constructions seront diversifiés de façon à éviter des linéaires trop importants de hauteurs continues au plafond maximum de 15m.

On respectera le principe de la « hiérarchisation des toits » selon lequel l'altitude du bâtiment situé à l'aval doit être inférieure à l'altitude de celui situé à l'amont.

Dispositions particulières :

~~La hauteur des constructions annexes ne devra pas excéder 2m50 à l'égout de toiture.~~

ARTICLE AU~~L~~s 11 : ASPECT EXTERIEURAspect des toitures

- ◆ Les toitures doivent présenter deux pans au moins, non inversés, avec une pente minimum de 30% ou bien être cintrées (courbes).
- ◆ Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments annexes qui s'appuient sur le bâtiment principal. Dans ce cas-là la pente de toit sera identique à celle du bâtiment principal.
- ◆ Les toitures terrasses sont autorisées pour les volumes secondaires de la construction, comme élément architectural d'accompagnement des volumes principaux. Elles devront avoir reçu un revêtement qui leur donne un aspect fini. **Les éléments techniques seront dissimulés par un habillage architectural**
- ◆ **Les toitures terrasses aménagées et accessibles sont autorisées.**

Couleurs:

~~Les toitures doivent être réalisées avec des matériaux de couleur grise.~~

Aspect des façades, murs et éléments verticaux

Ces prescriptions s'appliquent pour les bâtiments principaux et leurs annexes.

- ◆ Les parties de façade en maçonnerie doivent être d'apparence pierres ou enduits lisses
- ◆ ~~Le blanc pur est interdit en façade.~~
- ◆ **« les façades devront comporter un minimum de 25% de leur surface total en bois apparent ».**

ARTICLE AU~~L~~s 12 : STATIONNEMENT

~~Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, accessibles en toute saison.~~

~~Chaque place de stationnement aérienne ou couverte ne pourra être inférieure à 5m de longueur et 2m50 de largeur (hors zone de manœuvre et accès).~~

~~Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.~~

Le principe général à appliquer dans les cas non prévus dans cet article est que le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le constructeur est autorisé à **proposer** sur un autre terrain situé à moins **de 300m du premier**, les emplacements qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places, et que celles-ci soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté.

Il sera exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par tranche de 60 m² **de SP au minimum.**

Il sera exigé qu'au moins 2/3 des places soient couvertes.

Pour les résidences de tourisme

La SP de référence est la SP strictement affectée au logement, et **il sera fait application du même calcul que pour les constructions à usage d'habitation.**

Les services et commerces intégrés aux résidences de tourisme n'entrent pas dans le calcul de **la SP.**

~~La SHON de référence est la SHON strictement affectée au logement~~

~~Les services et commerces intégrés aux résidences de tourisme n'entrent pas dans le calcul de la SHON.~~

~~Pour les commerces :~~

~~1 place pour 20 m² de surface de vente.~~

~~Pour les bureaux :~~

~~1 place pour 20 m² de plancher hors oeuvre~~

~~Pour les bars — restaurants :~~

~~1 place pour 50 m² de SHON hors réserve~~

~~Pour les hôtels :~~

~~1 place pour 3 chambres~~

~~Pour les salles de spectacles et de réunions ainsi que les salles de jeux :~~

~~1 place pour 10 sièges~~

~~Pour les bâtiments publics~~

~~Le nombre de places sera calculé en fonction des capacités d'accueil de l'établissement et selon les places déjà disponibles sur le domaine public.~~

~~Dans le cas où le constructeur ne pourra se conformer aux dispositions du § ci-dessus, il pourra être fait application des articles L 421.3 et R 332.17 du Code de l'Urbanisme, relatif au paiement de la participation financière correspondant aux places manquantes.~~

~~Pour les constructions à vocation artisanale~~

~~1 place pour 50m² de SHOB~~

ARTICLE AU^{Ls} 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions, **les circulations** et les aires de stationnement à l'air libre devra être aménagé en espaces verts ou en continuité de traitement de l'espace public.

Les plantations existantes et **supprimées par le projet** seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de même essence locale.

Les servitudes de passage existantes doivent être maintenues.

Les clôtures

Il n'est pas obligatoire de clore.

Les clôtures bordant les voies et situées à moins de 2m du bord de la chaussée, doivent être amovibles.

ARTICLE AU^{Ls} 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

3.3.2 Règlement graphique

Plans inchangés