

## Demande de Modification d'un permis d'aménager comprenant démolition en cours de validité

# PA10 PROJET DE REGLEMENT

---

- <u>Déclarant</u> :	FONCIERE BACHELET & REYNAUD représentée par M. Simon BACHELET 12 rue Général Rambaud 38000 GRENOBLE
- <u>Adresse du terrain</u> :	Chemin de l'Eglise Lieu dit La Vieille Cure 38140 CHARNECLES
- <u>Références cadastrales</u> :	Section AH Parcelle n°836, 835
- <u>Surface du terrain</u> :	3 928 m <sup>2</sup>
- <u>PA</u> :	PA n° 038 084 24 20001 déposée le 29/03/2024 et accordé le 25/06/2025

---

### Préambule :

Le présent règlement a pour but de fixer les règles de caractère privé du lotissement par division des parcelles cadastrées section AH n°836 et 835 en 10 lots qui sont répartis, conformément à l'OAP en vigueur sur ce tènement de la manière suivante, à savoir :

- Aménagement de 10 lots destinés à accueillir de l'habitat individuel et groupé (jumelé), dont 1 lot destiné à accueillir les espaces communs (la voirie d'accès et l'abri pour la présentation des déchets)

Les présentes dispositions du présent règlement complètent les règles d'urbanisme en vigueur.

Sur ce lotissement il sera fait application de l'article R. 151-21 alinéa 2 du Code de l'urbanisme précisant que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncière contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. ».

## **ARTICLE 1 : ASSIETTE FONCIERE ET MORCELLEMENT**

- Nom du lotissement : « *Le Clos de La vieille Cure* »
- La division du tènement est répartie de la manière suivante :
  - o 9 lots destinés à accueillir de l'habitat individuel et groupé (jumelé) [lots n°1 à 9] et 1 lot destiné à accueillir les communs (voirie et abri pour la présentation des déchets) [lots n°10]
- Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière de l'opération, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires :
  - o à chacun des lots,
  - o aux espaces communs.

## **ARTICLE 2 : GENERALITES**

- L'entretien du dispositif de rétention et de régulation des EP, de la voirie de desserte et du local de présentation des déchets est à charge des propriétaires des différents lots.

## **ARTICLE 3 : PERMIS DE CONSTRUIRE :**

- L'autorisation de lotissement ne confère pas le droit de construire. Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.
- Les lots n°4, 5, 6, 7, 8 et 9 sont destinés à la construction, par paire, d'un habitat groupé en maison jumelée sur l'une de leur limite séparative, conformément à l'hypothèse d'implantation présentée dans la pièce graphique PA 9 ;
- La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Dans ce cas, le lotisseur fournira un certificat à l'acquéreur du lot concerné. La superficie réelle, ainsi que les dimensions de chaque lot, ne seront connus de façon définitive qu'après bornage du lot sur le terrain et délivrance du plan de vente.
- Les constructions de chacun des lots devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions avoisinantes, dans une cohérence d'ensemble (matériaux, teintes, toitures...) d'un régionalisme authentique.
- Les toitures seront conformes au règlement d'urbanisme en vigueur avec des tuiles à faible galbe de coloris rouge vieilli. Les toitures terrasses devront impérativement être végétalisées. Les faitages devront suivre soit l'orientation de celui du bâtiment « école », soit l'orientation du bâtiment « grange ». Un mélange des deux orientations sur le lotissement est possible.
- Les enduits de façades seront finis gratté eu frotté fin, ou écrasé dans des tons pastels s'harmonisant avec les environnants, soit uniquement parmi les teintes suivantes : ocre clair, pierre claire ou ton pisé. Les teintes devront impérativement être d'un régionalisme authentique.
- Chacun des propriétaires devra intégrer dans la demande de permis de construire le dimensionnement du système de rétention et d'infiltration des eaux pluviales dimensionné pour son projet, sur la base d'une étude de sol spécifique qui devra être fournie.
- Chacun des propriétaires devra intégrer dans la demande de permis de construire les plantations réglementaires adaptées à son projet sur son lot.
- Dans le cas où le propriétaire souhaiterait clore son terrain celui-ci devra réaliser une haie végétalisée composée d'espèces locales et diversifiées éventuellement doublée à l'intérieur de son terrain d'une clôture en serrurerie ajourée, de hauteur ±1,60m de type grillage rigide de couleur gris anthracite, tout en respectant le PLU en vigueur. Elle sera implantée sur les limites des terrains privatifs afin de conserver l'aspect végétal.
- Les jardins privatifs seront enherbés.
- Chaque acquéreur de lot du permis d'aménager aura dans l'obligation d'assurer le stationnement de ses véhicules ainsi que des deux roues à l'intérieur de son lot (2pl. / logement).

#### **ARTICLE 4 : FONCTIONNEMENT DU LOTISSEMENT :**

- L'entretien du dispositif de rétention et de régulation des EP, de la voirie de desserte, du local de présentation des déchets et des boîtes aux lettres est à charge des propriétaires des différents lots.
- Sous réserve de la faisabilité technique, et après réalisation d'une étude de sol spécifique pour chacun des lots, le lotisseur préconise l'installation d'un dispositif de rétention des eaux pluviales avant infiltration.
- Pour le confort de tous, les poubelles individuelles seront conservées sur le domaine privé de chaque lot. Elles seront apportées sur l'aire de présentation des déchets la veille de la relève au plus tôt.

Grenoble, 16 avril 2025.

Le Maître d'Ouvrage :

**FONCIERE BACHELET & REYNAUD**

**Représentée par M. Simon BACHELET**