

DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-
COMMIERS

Section A - « Les Côtes de Glaise »

**Lotissement « Clos des Menuisiers »
16 lots**

PA n° 10

REGLEMENT

Lotisseur

**Commune de Saint-Georges-
de-Commiers**

Représenté par M. Le Maire

150, rue de la Mairie

38450 – Saint-Georges-de-
Commiers

Géomètre



Géomètres-Experts

11 Chemin des Prés - BP3 - 38241 MEYLAN Cedex

Tel : 04 76 18 13 13 - Fax : 04 76 18 13 10

Date	Modifications	Resp.
Janvier 2025	Dépôt du dossier de Permis d'Aménager	J. LEBOURG
25/09/2025	Réponse à incomplet	B. CAYOT

Dossier : SM23.17290

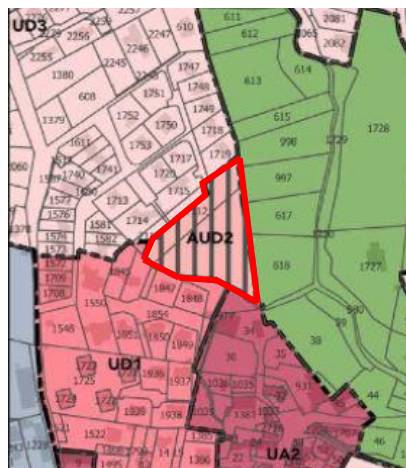
Il est joint à ce dossier le règlement de la zone AUD2 du PLUi de la métropole de Grenoble, ainsi que l'extrait du plan de zonage du PLU, en vigueur à la date de dépôt du permis d'aménager.

Ce règlement est applicable conformément aux dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme rappelé ci-dessous :

« ...Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières 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. »

Toutes les règles définies par le PLU doivent s'apprécier conformément à l'article ci-dessus.

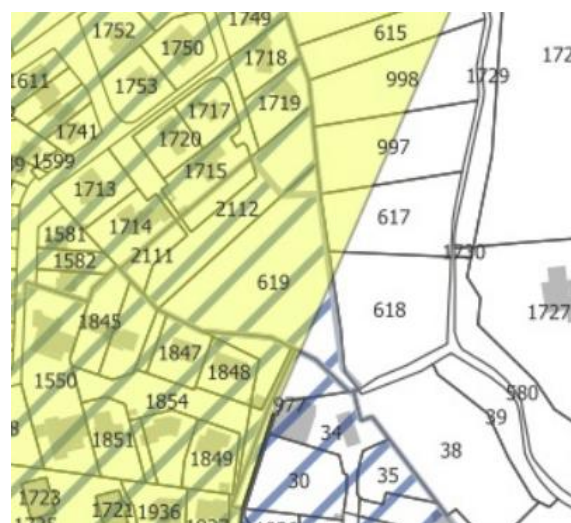
Extrait du plan de zonage du PLU



Selon le Plan de Prévention des Pollutions, le terrain fait parti du périmètre éloigné de protection des captages.

Dans les périmètres de captages, identifiés sur le document graphique B3 « Plan de prévention des pollutions », les infiltrations superficielles et aériennes des eaux issues d'aires imperméabilisées ou de toitures sont autorisées à condition de ne pas aggraver la vulnérabilité des captages.

- Périmètre de protection des captages
- Périmètre immédiat
 - Périmètre rapproché
 - Périmètre éloigné
 - Périmètre éloigné 2
 - Périmètre rapproché de type B
 - Périmètre rapproché de type C



PPRN

Selon le Plan de Prévention des Risques Naturels, le terrain est soumis à un aléa faible de glissement de terrain le long du bois (zone bleu Bg) et un aléa plus important sur une petite bande encore plus à l'est le long du bois (zone rouge RG).

En zone rouge, les constructions sont interdites tandis qu'en zone bleue les constructions sont autorisées sous conditions, définies dans le règlement type PPRN.



En complément du règlement du PLUI zone UD2, sont précisés les points suivants dans le règlement écrit ci-dessous et le règlement graphique:

Stationnements

Pour la globalité de l'opération tous les stationnements automobiles seront extérieurs (stationnement non couverts et carports) sauf pour les lots 5, 6 et 7.

Dans le cadre du présent lotissement 7 places de stationnements visiteurs seront réalisées le long de la voirie principale.

Les places privatives réalisées respecteront les quantités suivantes :

- Pour les lots 1 et 2 : Deux places de stationnements sont prévues à l'intérieur des lots + 1 place de stationnement est prévue le long de la voirie principale.
- Pour les lots 3 et 4 : Deux places de stationnements sont prévues à l'intérieur des lots
- Pour les lots 5 à 7 : Deux places de stationnements sont prévues en RDC
- Pour les lots 8 et 11 : Deux places de stationnements sont prévues à l'intérieur des lots
- Pour les lots 9 et 10 : Deux places de stationnements sont prévues à l'extérieur des lots
- Pour le lot 12 : Deux places de stationnements sont prévues à l'intérieur du lot
- Pour les lots 13 et 14 : Une place de stationnement est prévue à l'intérieur des lots et une seconde place est prévue le long de la voirie principale au Nord-Ouest du terrain
- Pour le lot 15 : Deux places de stationnement sont prévues (une à l'intérieur du lot et une le long de la voirie principale au Nord-Ouest du terrain)
- Pour le lot 16 : Deux places de stationnement sont prévues (une à proximité du lot 14 et une le long de la voirie principale au Nord-Ouest du terrain)

Les places aériennes seront en revêtement perméable aussi bien pour les lots que le long des voies.

Emprise au sol, surfaces de pleine terre et végétalisées ou perméables

En zone UD2 du PLUi :

- 35% maximum de la surface du tènement peut faire l'objet de construction ;
- 35% minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre ;
- 50% minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surfaces végétalisées ou perméables.

La superficie du lotissement est de 5 714 m², ce qui engendre :

- 2 000 m² maximum d'emprise au sol pour les constructions
- 2 000 m² minimum d'espace de pleine terre à maintenir ou mettre en œuvre
- 2 857 m² minimum d'espace végétalisé ou perméable à maintenir ou mettre en œuvre.

Sur les parties communes, environ 59 m² de surface de pleine terre est réalisée.

➔ Soit un reliquat de pleine terre de $2\,000 - 59 = 1\,941\text{ m}^2$ à répartir entre les lots

➔ Soit un reliquat d'espace perméable ou végétalisé de $2\,857 - 59 = 2\,798\text{ m}^2$ à répartir entre les lots

La pleine terre réalisée correspondant à de l'espace végétalisé de coefficient 1, une solde de 857m² (2857 – 2000) d'espace perméable ou végétalisé devra être mis en œuvre dans les lots, en complément de la pleine terre imposée dans le cadre du coefficient de 35%.

La surface attribuée à chaque lot dans le cadre de la ventilation de ces différentes surfaces respectera la répartition suivante :

	Suface de plancher maximum	Emprise au sol maximale par lot	Pleine terre minimale par lot	Espace végétalisé ou perméable minimal (pouvant être de la pleine terre) en complément de la pleine terre déjà mise en œuvre dans chaque lot
Lot 1	140	135	230	110
Lot 2	140	135	160	75
Lot 3	110	130	100	30
Lot 4	110	130	100	50
Lot 5	120	130	88	28
Lot 6	120	130	125	55
Lot 7	140	130	190	90
Lot 8	100	120	110	55
Lot 9	100	120	95	50
Lot 10	100	120	100	50
Lot 11	100	120	115	55
Lot 12	110	120	108	58
Lot 13	110	120	95	29
Lot 14	110	120	110	55
Lot 15	100	120	105	35
Lot 16	100	120	110	40

Descriptif Architectural pour 16 lots de maisons individuelles

Préambule :

Les lots sont strictement réservés à un usage d'habitation.

Des activités tertiaires intégrées aux logements peuvent être exercées, pour autant qu'elles ne créent pas de nuisance d'aucune sorte pour le voisinage et que la résidence principale reste l'usage dominant du bien dans lequel elle s'exerce.

Sauf cas d'utilité publique, toute nouvelle division des lots par les acquéreurs est interdite, quelle qu'en soit la raison (vente, partage successoral, entente entre copropriétaires ...).

1. Aménagements des lots

Dans le but d'une unité architecturale de l'ensemble construit, les projets peuvent se dessiner de la manière suivante tout en tenant compte du PLUI et de l'environnement.

- ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

Les mouvements de terre cumulés seront limités à 50 cm et la terre sera régalée en pente douce en respectant la topographie du terrain naturel : les constructions doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. L'adaptation au terrain naturel pourra éventuellement être réglée par murets de soutènement enduits ou dotés d'un parement de petites pierres sèches à l'identique des murs de la région. Les buttes ou talus de terre rapportés sont interdits, ainsi que les enrochements.

Il pourra être mis en place sur chaque parcelle un système de récupération des eaux de pluie via une cuve de récupération par exemple, non visible depuis les voiries circulées.

Les maisons s'inscriront dans le cadre de la nouvelle réglementation énergétique RE 2020.

Pour assurer une intégration paysagère de qualité depuis les accès jusqu'aux garages à l'intérieur du lot, les allées circulées seront traitées en gravillons de teinte grège ou en stabilisé ocre (enrobé proscrit).

- ACCES :

Les lots 9, 10 et 16 n'ont pas d'accès véhicules sur le lot.

Des limites avec les voies circulées peuvent être non clôturables.

Les accès privilégiés sont notés sur plan réglementaire. Des portillons piétons pourront être ajoutés sur les lots.

- STATIONNEMENT

Chaque lot doit prévoir 3m² de locaux destinés au stationnement des cycles.

Chaque lot doit prévoir 2 places de stationnement (minimum) sur son lot ou déportés conformément au plan de composition du lotissement.

Les places de stationnement aériennes devront être perméables. La construction de garages hors volume principal est interdite. Les carports sont autorisés sur lot habitable privatif.

- CLOTURES

Application aux limites le long des voies internes, des espaces communs du lotissement et de la périmétrie du lotissement :

Les clôtures seront constituées d'une haie vive, panachée, composée d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants, éventuellement doublée d'une clôture grillagée souple suivant le terrain naturel sans redents fixée sur plots d'ancrage enterrés ou sur muret de 40 cm de haut maximum ou sur mur de soutènements réalisés par l'aménageur.

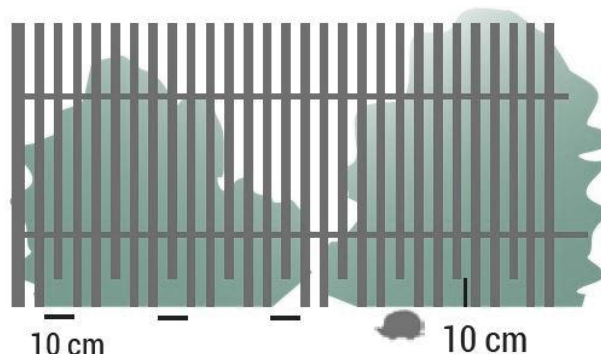
Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur et leurs matériaux.

Teinte : gris clair CH2 1087

Les clôtures doivent permettre le déplacement de la petite faune terrestre, soit en intégrant des dispositifs de franchissement, soit en étant perméables.

Les doublures plastiques (type bâches, fausse herbe) sont strictement interdites.

Hauteur à respecter de la clôture : 1.80m maximum (grillage ou mur et grillage) depuis la rue ou les espaces publics.



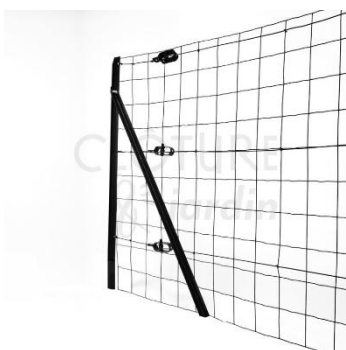
L'enduit unique autorisé sur les éléments maçonnés des clôtures (si cette solution est retenue) sera le même que le corps principal de l'habitation.

Les murs de soutènement seront enduits de la même teinte que le corps principal de l'habitation. La végétalisation est à favoriser

Disposition supplémentaire aux limites séparatives entre deux lots du lotissement :

Sur les 4 premiers mètres dans le prolongement de la construction et en vue de minimiser les droits de vue sur les espaces privatifs (terrasses,...), un dispositif plein (mur, pare vue bois) pourra être mis en place sur une hauteur de 2mètres.

Les murs de soutènement seront enduits de la même teinte que le corps principal de l'habitation. Leur végétalisation est à favoriser.



Essences locales variées :

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera tatarica

Philadelphus coronarius
Spirea arguta
Syringa vulgaris
Viburnum opulus



Cornus sanguinea



Corylus avellana



Euonymus europaeus



Ligustrum vulgare



Lonicera tatarica



Philadelphus coronarius



Syringa vulgaris



Viburnum opulus

Arbres :

Pour chacun des lots : deux arbres de haute tige seront plantés par lot, à la charge des acquéreurs des lots.

Portail / Portillon

Le portail présentera un aspect sobre, en métal ou bois peint de teinte sombre (gris, vert, brun...), droit sans effet de décor, fixé à de simples piliers carrés de même hauteur ou des piliers métalliques fins, dans l'alignement de la clôture. Hauteur maximum : 1.80m.

2. Constructions

- RESEAUX

Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable de Grenoble Alpes Métropole.

Raccordement dans les regards compteurs respectifs disposés en limite intérieure des lots et indiqués sur le plan de masse

Assainissement : chaque bâtiment devra être raccordé sur la boîte de branchement mis en place par le lotisseur et indiqués sur le plan de masse.

Les conditions de gestion de l'assainissement des constructions sont régies par le règlement du service public d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération Grenoble-Alpes Métropole dont la compétence s'impose sur la commune de Saint Georges de Commiers. Les constructeurs sont tenus de le respecter.

Eaux pluviales : chaque bâtiment et surfaces imperméabilisées générant des eaux pluviales devront être gérées sur la parcelle, sauf pour les lots 5, 6 et 7 qui seront collectés sur la voirie. Le terrain est situé en zone de glissement de terrain partiellement. Le projet de gestion devra être conforme au règlement des risques naturels.

Électricité et Téléphone : l'alimentation est réalisée de façon souterraine, par le service concessionnaire aux frais des acquéreurs. A cette fin les branchements sont livrés en attente en limite de propriété. Raccordement dans les regards ou coffrets respectifs disposés sur le terrain et indiqués sur le plan de masse

Réseau de gaz : aucune possibilité de raccordement

- MAISONS

Pour les lots 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 15 et 16 les constructions seront composé d'un rez-de-chaussée ou R+1+ combles, sans dépasser les hauteurs imposées par le PLUi.

Pour les lots 5, 6, 7, 12, 13 et 14 les pièces de vie devront donner sur les jardins en R+1 sans dépasser les hauteurs imposées par le PLUi.

Les maisons seront implantées sur le terrain, suivant le plan d'implantation de composition et le plan réglementaire, tenant compte de la position des autres constructions de façon à harmoniser les vues et l'ensoleillement.

Pour les constructions mitoyennes, faîtage et d'égout de toit (pour la façade visible depuis l'espace public) devront être en alignement avec la construction à laquelle elle s'adosse.

Détail des lots impactés par cette règle :

- lots 3 et 4
- lots 5 et 6
- lots 8 et 9
- lots 10 et 11
- lots 12 et 13
- lots 15 et 16

Les constructions futures devront présenter un volume principal simple, éventuellement associé à une ou plusieurs annexes suivant un plan orthogonal. Les propositions de conception architecturale originale sont susceptibles d'être acceptées, dans la mesure où la recherche d'intégration dans le site d'accueil, au regard du secteur protégé, aboutit à une proposition satisfaisante, de qualité, et non banalisante.

Construction différée pour les lots 8 et 9 :

Afin de garantir un décalage de la construction entre les lots 8 et 9, il sera imposé à l'acquéreur du lot 8 l'obligation de ne pouvoir déposer son permis de construire au plus tôt qu'à la date la plus favorable entre :

- L'obtention de la DAACT sur le lot n°9
- 12 mois après la date de déclaration d'ouverture de chantier sur le lot n°9

Pendant la phase de construction sur le lot n°9 et jusqu'au dépôt de la DOC pour le lot n°8, l'acquéreur du lot n°9 :

- Pourra faire circuler des engins de chantier sur le lot n°8, charge à lui de le remettre en état
- Se portera fort de ne pas détériorer le cheminement piéton réalisé dans le cadre du Permis d'Aménager.

Construction différée pour les lots 10 et 11 :

Afin de garantir un décalage de la construction entre les lots 1 et 2, il sera imposé à l'acquéreur du lot 1 l'obligation de ne pouvoir déposer son permis de construire au plus tôt qu'à la date la plus favorable entre :

- L'obtention de la DAACT sur le lot n°2
- 12 mois après la date de déclaration d'ouverture de chantier sur le lot n°2

Pendant la phase de construction sur le lot n°2 et jusqu'au dépôt de la DOC pour le lot n°1, l'acquéreur du lot n°2 :

- Pourra faire circuler des engins de chantier sur le lot n°1, charge à lui de le remettre en état
- Se portera fort de ne pas détériorer le cheminement piéton réalisé dans le cadre du Permis d'Aménager.

- ANNEXES

La construction de garages hors volume principal est interdite. Les carports sont autorisés sur lot habitable privatif.

Les annexes isolées de la construction principale sont admises dans la limite d'une seule par lot hors piscine.

Les marquises sur porte d'entrée sont tolérées en dépassement de la ligne d'alignement imposée.

Les annexes devront reprendre les caractéristiques de la construction principale. Cependant, le toit des constructions annexes pourra avoir / être :

- pour les toits à pente avec une couverture de coloris rouge à rouge vieilli.
- des pentes de toit plus faibles que la construction principal peuvent être acceptés
- A un pan si le faitage de l'annexe s'adosse à la construction principale
- A toit plat végétalisé sur annexe et extension du corps principal en rez de chaussée ou pour les pergolas,

L'implantation devra respecter le plan réglementaire.

Précisions relatives aux toitures végétalisées : elles devront être de type extensive :

Plantes grasses : poivre de la muraille, sedums, joubarbe

Autres espèces : ciboulette, alysse, anthémis, arénaire, aubriétie, laîche digitée, marguerite, oeillet, mignardise. hélianthème, lavande, lin, potentille, brunelle, sauge, saponaire, millet des oiseaux, thym, molène.



- TOITURES

Les toitures des constructions principales devront avoir au moins 2 pans. La pente de toit sera comprise entre 50% et 60%.

Les couvertures seront réalisées en tuiles à côte centrale marquée.

Les bandeaux, bandes de rives et sous faces de toit seront en bois.

Les forgets seront traités à chevrons apparents, d'un débord minimum de 50 à 60 cm, peints dans une teinte neutre en harmonie avec celle des menuiseries.

Les fenêtre de toit devront être plus hautes que large et respecter l'ordonnancement de la façade.

- MENUISERIES EXTERIEURES (fenêtres, volets, porte de garage, porte d'entrée, porte de service)

Les fenêtres auront une proportion verticale marquée (largeur 2/3 de la hauteur) et seront dotées de volets battants traditionnels sans écharpe oblique ou coulissants, ou d'occultations qualitatives type brise-soleils orientables. Des volets roulants pourront être acceptés pour les baies vitrées du rez-de-chaussée avec coffret intérieur.

Les menuiseries extérieures (portes d'accès au logement, porte de garage, fenêtres, volets) seront traitées dans un même matériau de qualité et de teinte neutre à l'exception du blanc, du noir ou gris anthracite. Sont autorisés par exemple les gris colorés bleus, verts ou bruns, les ocres, mastic, bordeaux etc... conformément au panel de couleurs communal.

- ENDUIT DE FACADE

L'emploi des matériaux nus est interdit. Les enduits seront réalisés au mortier dans les tonalités locales. Les teintes se rapprocheront des matériaux naturels, de tons beige-ocré neutres dans une finition talochée fin ou grattée (enduit projeté écrasé exclu), conformément au panel de couleurs communal. Les garde-corps seront traités en ferronnerie d'un dessin simple.

- PISCINES :

Pour minimiser l'impact dans le paysage, le bassin présentera une forme géométrique simple le liner sera de teinte neutre (gris ou mastic), ou sombre (vert, noir ou bleu foncé). Les liners blancs ou bleu azur sont à proscrire. Les margelles seront d'une teinte proche de celle de la pierre locale. Les bâches de protection ou d'hivernage seront de teinte sombre (gris foncé, vert foncé). L'implantation devra respecter le plan réglementaire.

- AUTRES :

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions, évitant l'effet de superstructures surajoutées et autres effets de mitage. L'installation de panneaux solaires et / ou photovoltaïques en toiture est possible uniquement en format rectangle. (ex : si un velux est présent sur le toit, un seul rectangle formant un ensemble de panneau sera autorisé). Privilégier une toiture sans fenêtre de toit pour implanter les panneaux.

Les groupes extérieurs seront positionnées de manière à être non visibles depuis l'espace public ou cachées derrière un élément de façade.



Département de l'Isère





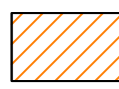


COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-COMMIERS

Section A - Lieu-dit : " Les Côtes de Glaise "

Parcelles n°619 et 2212

Lotissement "Clos des Menuisiers"
- 16 lots -

PA 10 - Règlement

-  Hypothèse de construction
- Avec  Altitude imposée du niveau du RDC
-  Sens de faitage imposé
-  Zone inconstructible pour piscine
-  Zone inconstructible pour piscine et annexes
-  Zone non clôturable devant stationnement et maison
-  Alignement imposé devant pour une façade du bâtiment

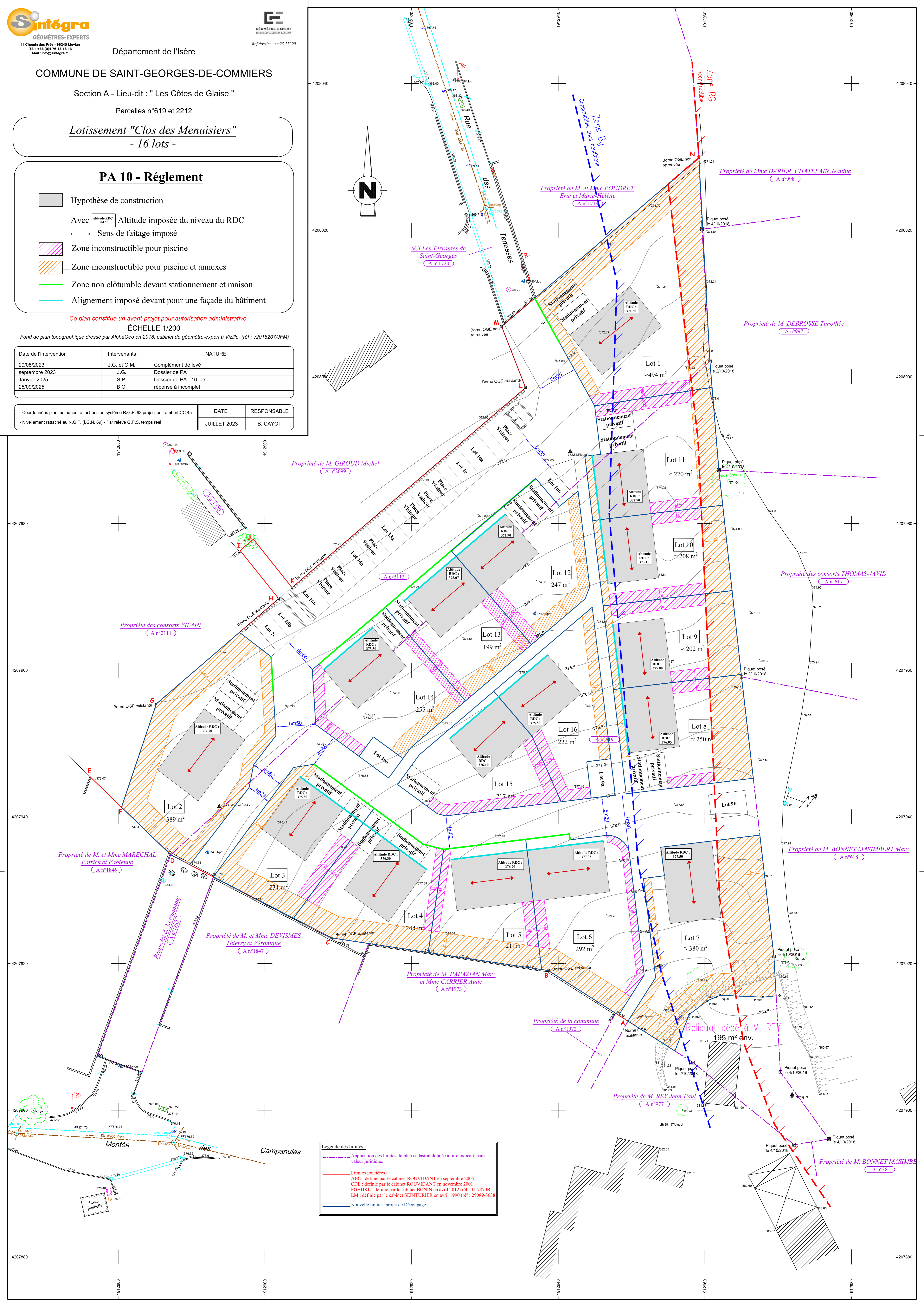
Ce plan constitue un avant-projet pour autorisation administrative

ÉCHELLE 1/200




Fond de plan topographique dressé par AlphaGeo en 2018, cabinet de géomètre-expert à Vizille. (réf : v2018207/JFM)

Date de l'intervention	Intervenants	NATURE
29/08/2023	J.G. et O.M.	Complément de levé
septembre 2023	J.G.	Dossier de PA
Janvier 2025	S.P.	Dossier de PA - 16 lots
25/09/2025	B.C.	réponse à incomplet

COORDONNÉES	DATE	RESPONSABLE
• Coordonnées planimétriques rattachées au système R.G.F. 93 projection Lambert CC 45	JUILLET 2023	B. CAYOT
• Nivellement rattaché au N.G.F. (I.G.N. 69) - Par relevé G.P.S. temps réel		



Légende des limites :

-  Application des limites du plan cadastral donnée à titre indicatif sans valeur juridique.
-  Limites foncières :
ABC : définie par le cabinet ROUVIDANT en septembre 2005
CDE : définie par le cabinet ROUVIDANT en novembre 2001
FGHIJKL : définie par le cabinet BONIN en avril 2012 (réf : 11.78709)
LM : définie par le cabinet SENTURIER en avril 1990 (réf : 29089-3638)
-  Nouvelle limite - projet de Découpage.