

Avril 2023



ANALYSE DES REGLEMENTS DE LOTISSEMENT DE LA COMMUNE DE CROLLES

Nom du Lotissement	Adresse	Zone(s) PLU	Changement par rapport au PLU (plusieurs lignes possibles, par article)	Dispositions du PLU
Le Cèdre	Impasse Olympe de Gougues	UB	7 : Les constructions principales, les garages ainsi que les annexes devront être implantés dans le périmètre indiqué sur le plan de composition 14 : La surface hors œuvre nette totale affectée au lotissement est de 450 m ² . Elle sera répartie à raison de 150 m ² par lot	Les constructions devront s'implanter à 4 m minimum des limites séparatives. Lorsque le bâtiment existant à la date d'opposabilité du PLU ne se situe pas déjà à 4 m minimum des limites séparatives, les extensions et annexes pourront s'implanter dans le prolongement de ladite construction sous réserve que le projet ne constitue pas une gêne supplémentaire pour les constructions avoisinantes notamment en termes d'ensoleillement Il n'est pas fixé de COS
Le Clos du Brocey	Section AC - << Le Brocey >>	UA	Pas de changement par rapport au PLU	
Lotissement "Le Jardin"	?	UA	Pas de changement par rapport au PLU	
Les Jardins de Beledonne	Section: AR / Lieu-dit : " Les Manges "	UB	Pas de changement par rapport au PLU	
Le Mas du Château	?	UA	9 : La surface du lotissement est de 860 m ² . En zone UA, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal est fixé à 0,35. Soit une surface emprise au sol maximale de 301 m ² répartie comme suit : - Lot 1 : 151 m ² maximum - Lot 2 : 150 m ² maximum	L'emprise au sol ne peut excéder 35% de la surface de la parcelle. Dans la zone UA, il n'est pas fixé de COS.
?	1074 Avenue Jolot Curie	UB1	7 : Il est interdit de construire des bâtiments dans la zone hachurée en bleu au plan de composition. Cette zone doit être aménagée pour permettre le stationnement des véhicules, et créer une zone tampon entre la voirie et les lots. 9 : L'emprise au sol maximum des constructions à réaliser est de 25% soit sur le lotissement, soit : 1400 x 0,25 = 350 m ² L'emprise au sol (telle que définie au règlement du PLU) est répartie de la façon suivante: - Lot 1 : 116 m ² - Lot 2 : 117 m ² - Lot 3 : 117 m ²	En zone UB et UB1, lorsque le bâtiment existant à la date d'opposabilité du PLU ne se situe pas déjà à 4 mètres minimum des limites séparatives, les extensions et les annexes pourront s'implanter dans le prolongement de la dite construction sous réserve que le projet ne constitue pas une gêne supplémentaire pour les constructions avoisinantes notamment en terme d'ensoleillement. En zone UB 1, l'emprise au sol ne peut excéder 25% de la surface de la parcelle. Dans la zone UB, il n'est pas fixé de COS.
Lotissement (T113)	?	UA	6 : Les périmètres d'implantation maximum des constructions principales sont fixés sur le plan de composition (PA4). Ces périmètres ne comprennent pas les dépassés de toiture. 7 : Les périmètres d'implantation maximum des constructions principales sont fixés sur le plan de composition (PA4). Ces périmètres ne comprennent pas les dépassés de toiture. 11 : Les constructions devront être de volumétries simples et homogènes entre elles avec celles existantes aux alentours tant au niveau de la volumétrie du bâtiment qu'au niveau des aspects extérieurs.	L'implantation des constructions est autorisée à l'alignement ou la limite de fail entre le terrain et la voie et jusqu'à 5 mètres en retrait de cet alignement ou de cette limite de fail. Dispositions générales: Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur. Les constructions seront implantées: - soit sur une limite séparative ou deux limites séparatives lorsque la construction est en retrait de l'alignement ou de la limite de fail entre le terrain et la voie; - soit à 4 m minimum de ces dernières. En accord avec le Règlement du PLU en vigueur : "Les projets doivent présenter une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant les ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine, ainsi qu'en matière d'aspect des façades et des couvertures"
Lotissement (T113) >> 2 05/11/2020	?	UA	6 : Les périmètres d'implantation maximum des constructions principales sont fixés sur le plan de composition (PA4). Ces périmètres ne comprennent pas les dépassés de toiture. 7 : Les périmètres d'implantation maximum des constructions principales sont fixés sur le plan de composition (PA4). Ces périmètres ne comprennent pas les dépassés de toiture. 11 : - Les constructions devront être de volumétries simples et homogènes entre elles avec celles existantes aux alentours tant au niveau de la volumétrie du bâtiment qu'au niveau des aspects extérieurs. - Les toitures à quatre pans sont interdites. - En cas de toitures terrasses, elle devront obligatoirement être végétalisées. Les garages des lots 3 et 4 seront obligatoirement revêtus en lame de bardage horizontale en Douglas laissé dans sa teinte naturelle. - Le mur existant le long du chemin des ruines devra être conservé et entretenu par les acquéreurs des lots 3 et 4. Les coffres concessionnaires devront être insérés dans ce mur. - Un mur béton matricié d'une hauteur d'1,50m sera construit par le lotisseur le long de la rue Arthur Rimbaud dans les lots 1 et 2, conformément au plan de composition (PA4). Ce mur devra être conservé et entretenu par les acquéreurs de ces lots. - Les acquéreurs des lots 1 et 2 auront l'obligation de réaliser un retour de mur afin d'y insérer les coffres concessionnaires. - En cas de pose de portail, celui-ci ne pourra pas être installé en limite de domaine public. - Des clôtures souples à mailles carrées d'une hauteur d'1,50m seront posées par le lotisseur entre les lots du lotissement ainsi qu'en limite avec les parcelles voisines. - Elles pourront être doublées d'une haie vive, d'essences locales et variées par les acquéreurs des lots. - La servitude de passage réciproque entre les lots 3 et 4 définie au plan de composition (PA) devra rester non close. - Les acquéreurs des lots devront soumettre leur projet à l'avis de l'architecte conseil avant le dépôt des permis de construire.	L'implantation des constructions est autorisée à l'alignement ou la limite de fail entre le terrain et la voie et jusqu'à 5 mètres en retrait de cet alignement ou de cette limite de fail. Dispositions générales: Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur. Les constructions seront implantées: - soit sur une limite séparative ou deux limites séparatives lorsque la construction est en retrait de l'alignement ou de la limite de fail entre le terrain et la voie; - soit à 4 m minimum de ces dernières. En accord avec le Règlement du PLU en vigueur, mais le règlement apporte des compléments sur : L'interdiction des toitures à 4 pas ; L'aspect des constructions et des clôtures (murs)
			13 : Les acquéreurs des lots devront planter au moins deux arbres de moyen développement à feuilles caduques d'essence locale de type cerisier, érable champêtre, érable de Montpellier, saule blanc, arbres fruitiers... Dans tous les cas les essences suivantes sont interdites : allante, érable negundo, mimosa, robinier et faux acacia.	Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées en référence à la brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil Général de l'Isère en 2004 disponible en mairie.

Les Jardins de Gullia	?	UB	2 : Le calcul du RESI a été réalisé sur l'ensemble du projet. Ainsi chaque lot devra respecter un RESI de 335 m ² . Les aménagements des parties communes du lotissement seront réalisés au niveau du terrain naturel n'engendrant pas de remblai.	Pas de disposition en lien avec les zones inondables dans le Règlement du PLU en vigueur >> PPRi
			6 : Les périmètres d'implantation maximum des constructions principales sont fixés sur le plan de composition (PA4). Ces périmètres ne comprennent pas les dépassés de toiture.	L'implantation des constructions est autorisée à l'alignement ou la limite de fait entre le terrain et la voie et jusqu'à 5 mètres en retrait de cet alignement ou de cette limite de fait. Lorsque ces voies font moins de 4 mètres de large, l'implantation des constructions sera autorisée au minimum à 4 mètres en retrait de l'alignement opposé ou de la limite de fait entre le terrain et la voie.
			7 : Les périmètres d'implantation maximum des constructions principales sont fixés sur le plan de composition (PA4). Ces périmètres ne comprennent pas les dépassés de toiture.	En zone UB, UB1 et UB3, les constructions devront s'implanter à 4 m minimum des limites séparatives. Cette marge peut être réduite ou supprimée sur l'une ou plus des limites séparatives, dans le cas de constructions jumelées (portant sur des terrains voisins et différents mais prévus dans le cadre d'un projet d'ensemble), et lorsque la circulation est aisément assurée.
			11 : - Les constructions devront être de volumétries simples et homogènes entre elles avec celles existantes aux alentours tant au niveau de la volumétrie du bâtiment qu'au niveau des aspects extérieurs. - L'acquéreur du lot 01 devra maintenir et entretenir la clôture mise en place par le lotisseur.	En accord avec le Règlement du PLU en vigueur, avec un complément sur l'entretien de la clôture
?	25 rue Saint-Sulpice	UB	7 : Il est interdit de construire des bâtiments dans la zone hachurée en bleu au plan de composition.	
			9 : L'emprise au sol maximum des constructions à réaliser est de 20% soit sur le lotissement, soit : 2260 x 0,20= 452m ² L'emprise au sol (telle que définie au règlement du PLU) est répartie de la façon suivante : - Lot 1 : 90m ² (Emprise au sol maximum des constructions (hors débords de toit, balcons dans la limite de 1 m, sous-sol de la construction, annexes dans la limite de 30 m ² d'emprise au sol, piscines) - Lot 2 : 90m ² - Lot 3 : 90m ² - Lot 4 : 91m ² - Lot 5 : 91m ² Chaque lot aura la possibilité d'édifier des annexes (accollées ou non) pour une surface totale maximum d'annexes de 30m ² par lot.	L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment. Sont exclus de la projection : - les débords de toit, - les balcons dans la limite de 1 m, - le sous-sol de la construction, - les annexes dans la limite de 30 m ² d'emprise au sol (sauf en zone UB4), - les piscines. En zone UB, l'emprise au sol ne peut excéder 20% de la surface de la parcelle. En zone UB et UB 1, lorsque l'emprise au sol de la construction existante est atteinte à la date d'approbation du PLU, les projets d'extension des constructions existantes, seront limités à 30 m ² de surface de plancher par logement.
			11 : <u>Clôtures :</u> Les clôtures opaques, rigides, en matériaux de synthèse ou autre textiles occultants sont proscrites, au profit de haies végétales foisonnantes. Les clôtures grillagées sont autorisées. <u>Aménagements extérieurs :</u> Pour les accès et le stationnement extérieur, les matériaux perméables seront préférés ; gravillons, pavés enherbés... <u>Pentes des toitures :</u> Les toits plats sont interdits	En accord avec le Règlement du PLU en vigueur, mais ajout sur la perméabilité des espaces de stationnement Au sein du PLU en vigueur, les toitures terrasses végétalisées sont autorisées