

Département de la Savoie
Commune de GRESY-SUR-AIX

Route de l'Albanais
Section AL n°47p

Lotissement "LES VILLAS DU SIERROZ"

PA10 - Règlement du lotissement



Pierre-Olivier RACLE

Ingénieur ESGT - Géomètre Expert
membre de l'ordre n° 05315

**AGENCE
D'AIX-LES-BAINS**

SIÈGE SOCIAL
215, bd Dr Jean-Jules Herbert
Parc d'activités économiques
Les Combaruches
73100 Aix-les-Bains
04 79 61 22 44
aix@aixgeo.fr

**AGENCE
DE CHAMBÉRY**

Bâtiment Amiral
2 B rue Simone Veil
73000 BASSENS
04 79 33 47 60
chambery@aixgeo.fr

Agence d'AIX-LES-BAINS

Référence dossier : a222216		Date : 26 octobre 2022
DATE	MODIFICATIONS	

www.aixgeo.fr



REGLEMENT DU LOTISSEMENT

A – GENERALITES

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement ; tel qu'il figure au plan de composition joint.

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, de revente, ou de location successive.

ARTICLE 3 : CARACTERISTIQUES GENERALES

Le présent lotissement réalisé par la SNC SODEVIM comprend 4 lots à bâtir.

Il est situé sur la commune de GRESY SUR AIX, au Route de l'Albanais et figure au cadastre sous le numéro 47p de la section AL, pour une superficie de 1 998 m².

Le PLUI de la commune classe le terrain à lotir en zone UD.

ARTICLE 4 : REALISATION DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT

Le projet ne fait pas l'objet d'une demande de travaux différés.

ARTICLE 5 : SURFACE DE PLANCHER PAR LOT

La surface de plancher maximale est de 250m² par lot soit 1000m² pour l'ensemble du lotissement.

B – REGLES D'URBANISME

REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UD
PLUi approuvé le 09 octobre 2019 en conseil communautaire de Grand Lac

**REGLES COMPLEMENTAIRES
APPLICABLES AU LOTISSEMENT**

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

UD-ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1 Destinations et sous-destinations

Légende :

X : interdit

V : autorisé

V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V ou non).

Les destinations et sous-destinations

Destination	Sous-Destination	UD	UDa	UDI
Habitation	Logement	V	V	V*
				14/15
	Hébergement	V	V	V*
				14/15
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*	V	V*
		N°9		14/15
	Restauration	V	V	V*
				14/15
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V*
				14/15
	Hébergement hôtelier	V*	V	V*
		N°10		14/15
	Camping et hôtellerie de plein air	X	X	X
	Cinéma	V	V	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V*
				14/15
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V*
				14/15
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V*
				14/15
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V*
				14/15
Équipements sportifs	V	V	V*	
			14/15	
Autres équipements recevant du public	V	V	V*	
			14/15	

Article UD1.1 : Les quatre lots sont destinés à la construction individuelle comprenant un seul logement par lot.

Destination	Sous-Destination	UD	UDa	UDI
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X
	Entrepôts	X	X	X
	Bureau	V	V	V*
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X

Autres usages et occupations

Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	V*	X	V*
		N°3		N°3
	Petits volumes et piscines	V*	V*	V*
		16	16	16
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*	V*
Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques		N°4	N°4	N°4
		V*	V*	V*
	N°5/ N°7	N°5/ N°7	N°5/ N°7	

1.2 Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

N°1. L'aménagement et l'extension d'une exploitation agricole existante sont autorisés dans une limite de 20 % de l'emprise au sol et une seule fois après la date d'approbation du PLUi.

N°2. L'aménagement et l'extension d'un entrepôt existant sont autorisés dans une limite de 20 % de l'emprise au sol et une seule fois après la date d'approbation du PLUi.

Cette disposition ne s'applique pas à la commune de Tresserve

N°3. Seul le stationnement de caravane est autorisé en période d'hivernage à condition d'une seule par unité foncière et d'être couverte.

N°4. Les exhaussements et affouillements s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;
- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

N°5. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques à condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article UD1.2 : SANS CHANGEMENT

N°6. Seules les réhabilitations dans le volume des bâtiments existants, et la démolition-reconstruction sont autorisées, avec ou sans changement de destination.

Sont autorisés les aménagements ou les adaptations dans le volume des bâtiments et installations agricoles préexistants, sans changement de destination.

N°7. Les pylônes à condition d'être inférieurs à 15 m de hauteur

N°8. A condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

N°9. L'aménagement et l'extension à vocation artisanale ou commerciale dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi sont autorisés uniquement sur les villages greniers.

N°10. L'aménagement et l'extension à vocation d'hébergement hôtelier dans la limite de 25 % de la surface de plancher et à condition d'être existant à la date d'approbation du PLUi.

N°11. L'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans une limite de 10% des emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLUi.

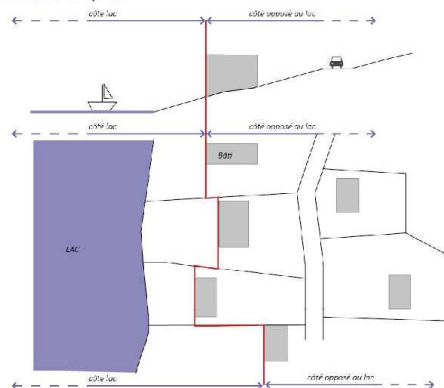
N°12. A condition d'être liés à la gestion et au fonctionnement de l'équipement public.

N°13. A condition de ne concerner uniquement le stationnement de camping-car.

N°14. Le changement de destination uniquement vers les destinations suivantes : hébergement hôtelier, restauration et équipement d'intérêt collectif et services publics existants et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,

- Pour les établissements hôteliers / restauration existants, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi
- Pour les autres constructions existantes dans la limite de 50m² de surface de plancher et 30m² d'emprise au sol

N°15. Les extensions des constructions existantes sont autorisées si elles s'implantent côté opposé au lac défini par le schéma ci-après.



N°16. Les petits volumes et piscines selon les règles du paragraphe dédié. En UDL, les petits volumes sont autorisés à condition d'être lié à une habitation existante à la date d'approbation du PLUi.

1.3 Mixité sociale

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux opérations de logements, hors logements spécifiques (personnes âgées, étudiants...).

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP, les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas.

Article UD1.3 : SANS CHANGEMENT

Toute opération supérieure à 5000 m² de surface de plancher projetée doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

Pour les communes « Portes d'entrées »

1. Toute opération supérieure à 2000 m² de surface de plancher projetée et toute opération significative à l'échelle de la commune, doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Ce pourcentage est porté à 30% pour les communes de Grézy-sur-Aix et pour la commune du Bourget-du-Lac.

2. Par opération significative, il est compris une opération supérieure à 10 logements.

Pour toute nouvelle opération significative sur les communes de Grézy-sur-Aix et Le Bourget du Lac, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%. Le résultat retenu sera arrondi à l'entier supérieur.

Pour les communes « Sentinelles Jardins »

Toute opération significative à l'échelle de la commune, doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

Par opération significative, il est compris une opération supérieure à 20 logements.

Sur la commune de Brison St Innocent :

- toute opération supérieure à 1500 m² de surface de plancher projetée et toute opération significative à l'échelle de la commune, doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

Sur la commune de Brison St Innocent et de Drumettaz Clarafond :

- Par opération significative, il est compris une opération supérieure à 10 logements.

Pour les communes « Village Grenier » et « Village Balcons »

Toute opération significative à l'échelle de la commune, doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

Par opération significative, il est compris une opération supérieure à 10 logements.

UD-ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

2.1 Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

2.1.1 – Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.

Sauf en cas de reculs portés au document graphique :

1. En agglomération, la façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

Article UD2.1 : SANS CHANGEMENT

2. Hors agglomération, le recul minimum est fixé à :

- 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
- 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales
- 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales

3. Sur la commune de Méry, la façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de :

- 40m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
- 10m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales 211 et 51
- 10m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté de la départementale 16 et des voies communales.

Dispositions particulières

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :

- les voies en impasse, où le recul peut être ramené à 5m de la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.
- des motifs de sécurité publique.
- les extensions d'une construction existante ayant une implantation située dans la marge de recul où le projet peut poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant
- Les portails qui doivent respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Cette disposition ne s'applique pas à la commune de Mouxy.
- les petits volumes isolés et les piscines

2. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes.
- pour l'édification de clôtures ;

3. Les débords de toiture et les ouvrages non clos en encorbellement sont autorisés dans la limite de 1m.

Par rapport aux limites séparatives**Dispositions générales**

1. La construction principale doit s'implanter en respectant un recul minimum de 4m par rapport aux limites séparatives.

Dans les communes « Villages Balcons » et « Portes d'Entrée » cette règle s'applique à chacun des terrains divisés.

2. Les constructions peuvent s'implanter sur au moins une des limites séparatives :

- en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite
- en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante.

Dispositions particulières

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :

- des motifs de sécurité publique.
- les petits volumes isolés et les piscines

2. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes
- pour l'édification de clôtures
- aux débords de toiture et ouvrages non clos en encorbellement dans la limite de 1m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les communes « Portes d'Entrées », Villages Grenier » et « Villages Balcons » :
Non réglementé à l'exception de la commune de St Offenge

Pour les communes « Sentinelles Jardins » et la commune de St Offenge :

La distance minimum entre deux bâtiments non contigus sur un même îlot de propriété est de 8m sur la totalité du volume projeté.

Cette disposition ne s'applique pas aux petits volumes isolés et piscines.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à de l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Hors accès ponctuel pour les véhicules au sous-sol, la partie visible d'une façade située en dessous du terrain naturel avant travaux ne pourra pas excéder une hauteur de 2 m.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, le Plz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.

Dispositions générales

La hauteur maximale autorisée est :

Pour les communes « Portes d'Entrées », « Villages greniers », « Villages Balcons » :

6 m à l'acrotère et 9 m au faîtage

Sauf sur la commune de Tresserve : 6.50 m à l'acrotère et 9 m au faîtage

Pour les communes « Sentinelles Jardins » :

6.50 m à l'acrotère et 9 m au faîtage

Sauf sur la commune de Méry : 7 m à l'acrotère et 9 m au faîtage.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement.
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes
- En cas de reconstruction à l'identique, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment + ou - 50cm.

2.1.3 Règles d'implantation des petits volumes isolés et piscines

La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à de l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

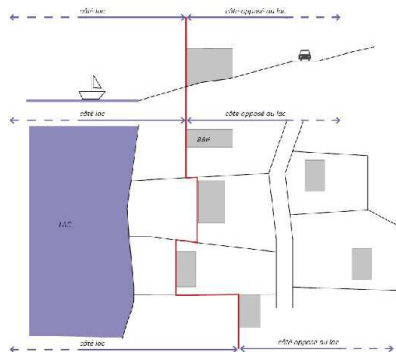
Dans les secteurs concernés par le PPRI, le Plz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.

Pour les communes « Portes d'entrées »

Les petits volumes isolés :

- s'implantent librement sauf sur la commune de Grésy-sur-Aix où ils doivent observer un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives
- ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère ou au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale de 12 m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 5 m.

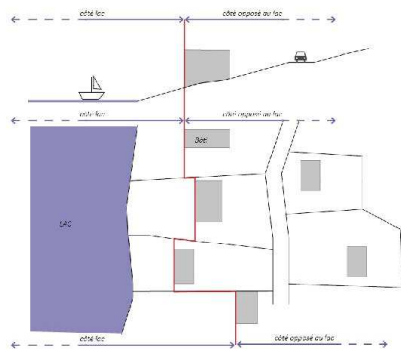
En secteur UDL, ils doivent uniquement être implantés côté opposé au lac défini par le schéma ci-après.



Sur la commune de Voglans, les petits volumes ont une couleur de toiture identique celle du bâtiment principal.

Les piscines

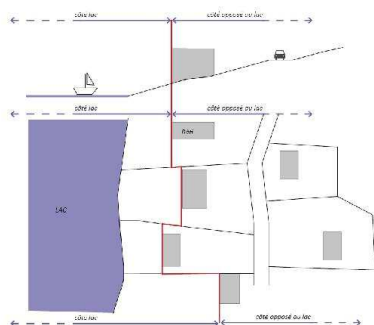
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives,
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions ;
- en secteur UDL, les piscines sont autorisées également côté lac défini par le schéma ci-après, mais les locaux techniques associés doivent être enterrés.



Pour les communes « Sentinelles Jardins »

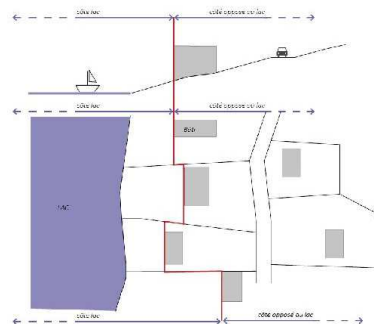
Les petits volumes isolés :

- ont une emprise au sol maximale de 12 m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 5 m.
- ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
- sont limités au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi. Pour la commune de Pugny-Châtenod, ce nombre peut être porté à 1 avec une emprise au sol maximale de 20 m².
- s'implantent librement sauf sur la commune de Méry et de Drumettaz-Clarafond, où ils doivent respecter le recul minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public fixé pour les constructions
- en secteur UDL, ils doivent uniquement être implantés côté opposé au lac défini par le schéma ci-après.



Les piscines :

- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public à et aux limites séparatives,
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.
- en secteur UDL, les piscines sont autorisées également côté lac défini par le schéma ci-après mais les locaux techniques associés doivent être enterrés.



Pour les communes « Villages Greniers »

Les petits volumes isolés :

- s'implantent librement et sont limités au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- ont une hauteur limitée à 3.00m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale de 12 m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 5 m

Les piscines :

- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives,

- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

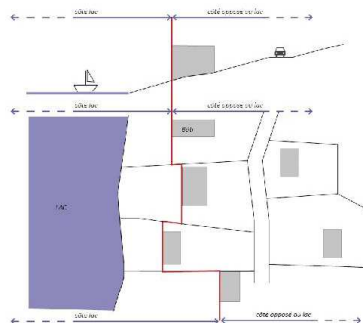
Pour les communes « Villages Balcons »

Les petits volumes isolés :

- sont limités au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUI.
- s'implantent librement sauf sur la commune de Tresserve où ils doivent respecter le recul minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public fixé pour les constructions
- ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale de 12 m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 5 m

Les piscines :

- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUI
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives.
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.
- en secteur UDL, les piscines sont autorisées également côté lac défini par le schéma ci-après mais les locaux techniques associés doivent être enterrés.



2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 – Mouvements de sols

Dispositions générales

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités au maximum à +/- 0.50m par rapport au TN avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRI, le Piz ou les risques naturels, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.

3. L'élimination de l'ambroisie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et

Article UD2.2 : SANS CHANGEMENT

une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.

Dispositions particulières :

Les dispositions relatives aux mouvements de terre dans les marges d'isolement ne s'appliquent pas :

- > pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sur la commune de Drumettaz-Clarafond et de Bourdeau, les mouvements de terre dans les marges d'isolement peuvent atteindre au maximum +/- 1.00m par rapport au TN avant travaux.

Sur la commune de Voglans les mouvements de terre dans les marges d'isolement peuvent atteindre au maximum de +/- 0.80m par rapport au TN avant travaux

2.2.2 – Toitures

Dispositions générales :

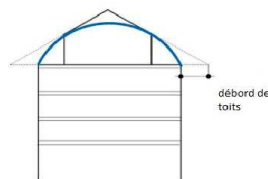
Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :

- Les toitures à pentes,
Il pourra s'agir :
 - soit d'une toiture à pan, comportant au moins deux pans et une pente comprise entre 60 et 80%, et des débords de toit de 0.80m minimum. Elles peuvent comporter des croupes.
 - soit d'une toiture en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches.
 - sur les communes de Mouxy, St-Offenge et Pugny-Chatenod, les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches sont interdites.

Dans les toitures à pentes, seules sont autorisées les ouvertures telles que les jacobines, les outeaux, les tropéziennes ou les fenêtres de toits.

Sur la commune de Saint Offenge les chiens assis sont également autorisés.

Pour les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches ainsi que les attiques ou décrochements de toiture, le volume maximum de la toiture doit être conforme au croquis ci-dessous. Cet article ne concerne pas les éléments ponctuels en toiture tels que les jacobines, les outeaux, les tropéziennes, fenêtres de toit et chiens assis.



Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et doivent reprendre les tonalités des toitures environnantes.

L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. La tôle sous toutes ses formes est interdite sauf le bac acier mat ainsi que les matériaux nobles (comme le cuivre, le zinc) dans les cas suivants :

- L'extension, le réaménagement de bâtiments existants couverts d'un de ces matériaux et dans ce cas, la pente n'est pas imposée.

- La couverture pour lequel ce matériau constitue un élément d'expression architecturale
- Les conduits doivent présenter une teinte proche de celle de la toiture sur la commune de la Chapelle du Mont-Du-Chat.

Le bacacier est interdit sur les communes de St-Offenge, Mouxy et Drumettaz Clarafond.

➤ Les toitures-terrasses :

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les communes « Villages Greniers », « Sentinelles jardins », « Portes d'entrées » :

Elles doivent être principalement végétalisées (+ de 75%) sauf dans le cas de toiture accessibles et des petits volumes.

Pour les « Villages balcons » :

Elles doivent être principalement (+ de 50%) végétalisées sauf si elles sont accessibles.

Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini mat et de teinte noire grise ou brune.

L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Dispositions particulières :

Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.
- Les éléments architecturaux de toiture de faible importance
- Les vérandas
- Les abris piscine, serres
- Les petits volumes isolés (l'emploi de tout matériau en tôle ondulée reste interdit sauf pour la commune de Le Montcel)
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.2.3 – Enduits et couleurs des façades

Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.

La couleur blanc pur est interdite à l'exception des huisseries et des volets.

Les couleurs vives sont interdites pour les communes « Sentinelles Jardins » et « Villages Greniers » et sur la commune de Grézy sur Aix.

Les façades végétales sont admises.

Sur la commune de St-Offenge la couleur blanc pur est interdite, y compris pour les huisseries et les volets et le noir est interdit pour les façades.

2.2.4 – Performance énergétique et autres éléments techniques

Les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle d'énergie du bâtiment pour ses besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de fonctionnement des appareils auxiliaires, sauf impossibilité technique justifiée par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi.

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit.

Ils sont autorisés en toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère. Cette dernière condition ne s'applique pas aux communes de Bourdeau et du Bourget du Lac.

Parabole, climatiseur : Ces éléments ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public et être intégrés au volume sur la commune de Méry.

Les dispositions relatives aux matériaux de toiture peuvent être dérogées dans le cas de dispositifs visant des économies d'énergie (consommation et déperdition) et à condition de préserver les caractères patrimoniaux du site environnant et de la construction.

2.2.5 – Clôtures

Dispositions générales

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

La hauteur maximale des clôtures mentionnées ci-dessous est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Pour les communes « Portes d'entrée »

Sur chaque tènement, les murs existants peuvent être prolongés ou reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine.

Les clôtures, comprenant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur et d'aspect fini, sont limitées à 2m en limite séparative et 1.80m le long des voies.

Sur les communes de Voglans et Grésy sur Aix, sont interdits les toiles, les canisses et les palissades en bois en bordure de voirie

Pour les communes « Sentinelles Jardins »

Sur chaque tènement, les murs existants peuvent être reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine, et prolongés sur 5m cumulés maximum avec l'existant.

Les clôtures sont limitées à 1.50m.

Elles doivent être composées :

- soit par des grillages ou barreaudages comportant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur. Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair ou enduit en harmonie avec l'existant environnant.
- soit par des clôtures ajourées d'aspects bois,
- soit de murets pleins d'une hauteur maximum d'1.50m, dans le cas d'une continuité avec le maillage traditionnel, à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux.

Pour les communes « Villages Greniers et Villages-Balcons»

Sur chaque tènement, les murs existants peuvent être prolongés ou reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine.

Les clôtures sont limitées à 1.70m.

Elles doivent être composées :

- soit par des grillages ou barreaudages comportant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur. Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair ou enduit en harmonie avec l'existant environnant.
- Sur la commune de Tresserve, le mur bahut d'une hauteur maximale de 0.50m peuvent être surmontés d'éléments structurants posés de préférence en « claustra ».
- soit par des clôtures ajourées d'aspects bois,
- soit de murets pleins d'une hauteur maximum d'1.50m, dans le cas d'une continuité avec le maillage traditionnel, à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux, à l'exception de la commune de Tresserve

Dispositions particulières

1. Les limites de hauteur et ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :
 - > des motifs de sécurité publique
 - > dans les secteurs soumis à des risques

2.3 Stationnement

2.3.1 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m).

- > La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m.
- > Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent.
- > La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé la création d'au moins :

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	Disposition particulière
Habitat	1. 1 place minimum par tranche entière de 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. 50% minimum des places exigées doivent être couvertes. 2. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé. Sur la commune de Voglans uniquement, 1 place visiteur en parking de surface pour 3 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif ou groupé.	1. 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat
Bureaux et services	1 place minimum par tranche entière de 25m ² de surface de plancher	
Commerce	1 place minimum par tranche entière de 20m ² de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	2 places minimum pour 3 chambres	En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

Article UD2.3 : 2 places de visiteur seront créées pour les quatre logements

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	Disposition particulière
Artisanat	1 place minimum par tranche entière de 60m² de surface de plancher	
Restaurant et bar	1 place de stationnement par tranche de 6m² de surface plancher de salle	En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Salle de réunion et spectacle	1 place pour 6 places assises	
Équipement public	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	

Le nombre de place de stationnement est arrondi à l'entier le plus proche.

En ce qui concerne la réalisation d'extension sans changement de destination ni création de nouveau logement, le calcul du nombre de places de stationnement se fera sur l'ensemble du volume (existant + extension) et tiendra compte des places de stationnement existantes.

En cas de changement de destination, les places de stationnement existantes sont prises en compte.

Lors de la suppression de places de stationnement, la construction existante doit respecter les dispositions applicables en matière de stationnement.

2.3.2 Stationnement des cycles

Pour les constructions à usage d'habitation :

A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo, d'une surface minimum d'1m² par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.

Pour les constructions à usage de bureaux et services :

Au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface plancher

Pour les constructions à usage de commerces :

Au moins 1.5m² par tranche entière de 60 m² de surface plancher affectée à la vente

UD-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 Espaces libres, coefficient de biotope par surface ou de pleine terre

3.1.1 Espaces libres

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.

Toute surface dédiée au stationnement (voie, accès, emplacement) doit être perméable sur un minimum de 50% de la surface.

2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du présent règlement, est interdite.

3. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du présent règlement

4. Pour les opérations comprenant au minimum 10 logements, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une aire de détente majoritairement végétalisée ou traitée avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Article UD3.1 :

3.1.2 Coefficient de biotope par surface

Dispositions générales :

Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) différencié selon la taille de l'unité foncière :

- Pour une unité foncière jusqu'à à 500 m² : CBS supérieur ou = 0,5 sauf sur la commune de Tresserve où il est supérieur ou = 0,6
- Pour une unité foncière entre 501 m² et 1000 m² : CBS supérieur ou = 0,6 sauf sur la commune de St Offenge où il est supérieur ou = 0,6 à partir d'une unité foncière de 501 m².
- Pour une unité foncière entre 1001 et 2000 m² : CBS supérieur ou = 0,7
- Pour une unité foncière supérieure à 2001 m² : CBS supérieur ou = 0,8

Le coefficient de biotope par surface est une proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière :

CBS = surface éco-aménageable / surface totale de l'unité foncière

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables, une pondération est mise en place en fonction de la nature de la surface : un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé :

Type de surface	Description	Valeur écologique (coeff)	Surface éco-aménageable
Surface imperméable	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...)	x 0.0	=
Surface semi-ouverte	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse...)	x 0.5	=
Espace vert sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale d'au moins 30cm.	x 0.7	=
Espace vert de pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	x1	=
Toiture végétalisée	Toiture végétalisée	x 0.2	=
TOTAL (m ² par type de surface x coefficient de valeur écologique)		TOTAL	=

Pour le calcul du CBS, une note méthodologique figure en annexe 3 du présent règlement

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux tènements déjà bâtis et aux reconstructions à l'identique.
- aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques.

Sur la commune de Tresserve cette disposition ne s'applique pas :

- aux reconstructions à l'identique.
- aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques.

Coefficient de Biotope par surface : Afin de respecter un coefficient de 0.70 sur l'ensemble du lotissement et afin de compenser les surfaces consommées par la voirie, il sera imposé pour chaque lot un CBS de :

Lot 1 : 0.717 soit par exemple 129m² de surface imperméable env.

Lot 2 : 0.717 soit par exemple 143m² de surface imperméable env.

Lot 3 : 0.717 soit par exemple 128m² de surface imperméable env.

Lot 4 : 0.717 soit par exemple 115m² de surface imperméable env.

UD-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**4.1 Accès et voirie****Dispositions générales :**

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1. Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer :

Largeur des voies privées (chaussée et accotement)

Lorsqu'il s'agit d'une voie desservant un maximum de 2 nouveaux logements par unité foncière, la largeur de la plateforme devra être au minimum de 3 m dans les parties droites et 3.50 m dans les courbes prononcées.

En dehors des cas cités ci-dessus, pour les voies desservant un maximum de 5 nouveaux logements par unité foncière, la plateforme devra être de 4 m minimum.

Au-delà de 5 nouveaux logements par unité foncière, la plateforme devra être de 6.40 m minimum, hors stationnement. Elle intégrera obligatoirement un trottoir de 1.40 m de large. Aucun obstacle ne doit venir réduire la largeur du trottoir.

Voies en impasse

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour :

- Dans le cas d'une plateforme de rotation, les rayons des courbes seront au minimum de 6 mètres intérieurs et 11 mètres extérieurs.
- Dans le cas d'une plateforme de retournement, le rayon des courbes intérieures de raccordement sera au minimum de 8 mètres.

2. La pente maximale autorisée au niveau des accès sur RD sera de 2%, au maximum, sur les 5 derniers mètres. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.

Dispositions particulières :

Sur la commune de Tresserve et de Mouxy :

- Largeur des voies privées (chaussée et accotement) :
Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer de 4m minimum de plateforme (chaussée + accotement).
A partir de 5 logements la plateforme doit être de 6.00 m minimum.
- Pour les voies existantes, lorsque le projet ne concerne qu'un nouveau logement, sur un terrain entouré au minimum de 2 parcelles bâties, la largeur de la plateforme de la voie doit être de 5 m minimum.

Article UD4.1 :

L'accès au lotissement se fera par la RD1201

Les accès automobiles sont restreints au plan de composition. Ils sont à respecter. Une plateforme de retournement sera créée dans le cadre de l'opération.

4.2 Desserte par les réseaux

4.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2.2 Assainissement

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (entretien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Article UD4.2 : Un ou plusieurs ouvrages de rétention / infiltration seront réalisés dans l'emprise de la voirie interne du lotissement pour la récupération des eaux de pluie (voirie uniquement). Le dimensionnement exact de ces ouvrages sera réalisé en amont des travaux après une étude de sol et soumis à validation auprès de Grand Lac.

Chacun des acquéreurs devra, à sa charge, mettre en œuvre une solution de gestion des eaux pluviales sur son lot correspondant aux surfaces imperméabilisées.

Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasse sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

4.3 Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

4.4 Electricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.