

68, rue Louis Berthollet
73000 CHAMBÉRY

04 79 33 37 18
contact@eureka-ge.fr
www.eureka-ge.fr

DAVID LEMARIÉ
Géomètre-Expert DPLG
n° 06 394

Successeur de
Jacques BARRAL
Dé détenteur des archives de
Hubert CONSTANTIN

bornage & division

copropriété

division en volumes

topographie

implantations

relevés d'architecture

scanner 3D

urbanisme

aménagement & VRD

EURÉKA SAS DE GÉOMÈTRE-EXPERT
AU CAPITAL DE 10 000 €

852 231 083 - RCS CHAMBÉRY
CODE NAF (APE) : 7112A
TVA n°FR47852231083

INSCRITE AU TABLEAU DE
L'ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS
SOUS LE NUMÉRO 2019B400009

PA10

RÈGLEMENT

Lotissement « Le Clos du Mont Peney »

Demandeur : FONCIPROM

Concernant la propriété sise :

Département de la Savoie

Commune de SAINT-JEAN-D'ARVEY

Cadastrée section E n°777, 778, 779, 1430, 1435 1677, 1313p, 1434p et 781p

Dossier n° 19292

Date : Indice 3 du 15/03/2022

David LEMARIÉ

Géomètre-Expert DPLG

Dossier réalisé en collaboration avec
ATELIER 1605 ARCHITECTURE



PRÉAMBULE

Le règlement du lotissement est composé :

- Des règles générales à l'ensemble des zones du secteur Plateau de la Leysse_M1 du 30/09/2021
- Du règlement de la zone AUD du secteur Plateau de la Leysse_M1 du 30/09/2021
- De l'OAP 42 -THERMES_M1 du 30/09/2021
- De règles particulières ci-jointes

RÈGLES PARTICULIÈRES COMPLÉMENTAIRES

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article AUD1 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Se conformer au PLUi en vigueur à ce jour

Article AUD2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols et types d'activités

Se conformer au PLUi en vigueur à ce jour

Article AUD3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Se conformer au PLUi en vigueur à ce jour

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article AUD4 : volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

- *Se conformer au PLUi en vigueur à ce jour pour le périmètre du lotissement*
- *Se référer au plan de composition (PA04) pour les règles particulières d'implantation par rapport aux voiries*

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

- *Se conformer au PLUi en vigueur à ce jour*

3/ Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même unité foncière

Se conformer au PLUi en vigueur à ce jour

4/ Emprise au Sol

L'emprise au sol maximale des constructions est de 15%.

Tableau de répartition des emprises au sol futures :

Calcul de la répartition de l'Emprise au Sol			
Secteur AUD			
Coefficient Emprise au Sol		15 %	
Superficie unité foncière		10407 m ²	
Emprise au sol disponible unité foncière		1561.05 m ²	
Emprise au Sol déjà consommée		0 m ²	soit 0 %
Emprise au Sol disponible	Surface lot (m ²)	1561.05 m²	soit 15 %
Attribution emprise au sol maximum Lot 1	636	115 m ²	soit 1.1 %
Attribution emprise au sol maximum Lot 2	705	127 m ²	soit 1.2 %
Attribution emprise au sol maximum Lot 3	502	92 m ²	soit 0.9 %
Attribution emprise au sol maximum Lot 4	501	91 m ²	soit 0.9 %
Attribution emprise au sol maximum Lot 5	621	112 m ²	soit 1.1 %
Attribution emprise au sol maximum Lot 6	664	120 m ²	soit 1.2 %
Attribution emprise au sol maximum Lot 7	652	118 m ²	soit 1.1 %
Attribution emprise au sol maximum Lot 8	661	119 m ²	soit 1.1 %
Attribution emprise au sol maximum Lot 9	670	121 m ²	soit 1.2 %
Attribution emprise au sol maximum Lot 10	600	108 m ²	soit 1.0 %
Attribution emprise au sol maximum Lot 11	600	108 m ²	soit 1.0 %
Attribution emprise au sol maximum Lot 12	600	108 m ²	soit 1.0 %
Attribution emprise au sol maximum Lot 13	600	108 m ²	soit 1.0 %
Attribution emprise au sol maximum Lot 14	631	114 m ²	soit 1.1 %
Contrôle des Emprises au sol attribuées totales	8643	1561 m ²	soit 15 %

5/ Hauteur

Se conformer au PLUi en vigueur à ce jour

Article AUD5 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

1/ Découpage parcellaire

Les subdivisions de lots sont interdites.

2/ Adaptation au terrain naturel

Se conformer au PLUi en vigueur à ce jour

3/ Aspects des constructions

Façades

Les matériaux de couverture, les menuiseries et les enduits extérieurs seront validés en mairie avant tout commencement de travaux.

Les parties en maçonnerie peuvent être enduites ou peintes.

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que les carreaux de plâtre, moellons, briques creuses, etc. ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.

Matériaux et couleurs

Les enduits seront de type « gratté fin ». Ils devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux et seront choisis dans des teintes de type « Pierre Naturelle » selon liste suivante : blanc cassé, gris clair, beige type chaux. Le gris foncé est autorisé pour des éléments ponctuels.

Les bois des bardages seront équarris et à bordure régulière.

Les lasures chêne doré, blanc pur ou teintes non naturelles sont interdites.

La couleur des toitures devra être dans les tons gris type « ardoisé ».

4/ Clôtures

Nouvelles clôtures :

Les Murs-bahut entre lots sont interdits, afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval.

Seules sont autorisées les clôtures d'aspect :

- Grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré tous les 5 mètres maximum pour faciliter le déplacement de la petite faune (hérisson, écureuil, blaireau, lapin...), passage ayant à minima les dimensions suivantes : 30 cm de largeur x 18cm de hauteur.

- Haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales. Les essences de type "thuyas" sont interdites.

Les haies séparatives mono végétales sont interdites.

Les haies peuvent être mises en œuvre seules ou venir compléter les dispositifs de clôture énoncés précédemment.

Toute autre forme de clôture est interdite.

Hauteur des clôtures :

La hauteur globale des nouvelles clôtures doit être inférieure ou égale à 1,50 mètre, sauf pour les haies situées en limite séparative, dont la hauteur maximale sera limitée à 2,00 mètres.

5/ Patrimoine bâti

Se conformer au PLUi en vigueur à ce jour

Article AUD6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de pleine terre

L'emprise au sol des constructions étant de 15% maximum, la part d'espace vert de pleine terre est fixée à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Tableau de répartition du coefficient de pleine terre :

Calcul du coefficient de pleine terre			
Secteur AUD			
Part d'espace pleine terre		40 %	
Superficie unité foncière		10407 m ²	
Surface pleine terre à respecter		4162.8 m²	
Surface pleine terre issue des aménagements des espaces communs		415 m ²	soit 4 %
Surface pleine terre à attribuer aux lots	Surface lot (m ²)	3747.8 m ²	soit 36 %
Surface pleine terre attribuée au lot 1	636	276 m ²	soit 2.7 %
Surface pleine terre attribuée au lot 2	705	305 m ²	soit 2.9 %
Surface pleine terre attribuée au lot 3	502	218 m ²	soit 2.1 %
Surface pleine terre attribuée au lot 4	501	217 m ²	soit 2.1 %
Surface pleine terre attribuée au lot 5	621	269 m ²	soit 2.6 %
Surface pleine terre attribuée au lot 6	664	288 m ²	soit 2.8 %
Surface pleine terre attribuée au lot 7	652	283 m ²	soit 2.7 %
Surface pleine terre attribuée au lot 8	661	287 m ²	soit 2.8 %
Surface pleine terre attribuée au lot 9	670	291 m ²	soit 2.8 %
Surface pleine terre attribuée au lot 10	600	260 m ²	soit 2.5 %
Surface pleine terre attribuée au lot 11	600	260 m ²	soit 2.5 %
Surface pleine terre attribuée au lot 12	600	260 m ²	soit 2.5 %
Surface pleine terre attribuée au lot 13	600	260 m ²	soit 2.5 %
Surface pleine terre attribuée au lot 14	631	274 m ²	soit 2.6 %
Contrôle de surface de pleine terre totale	8643	4163 m²	soit 40 %

2/ Qualité des espaces libres

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés.

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres de manière à diminuer l'effet de masse des bâtiments et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace libre.

Une attention particulière devra être portée concernant la végétalisation de la zone Nord des Lots 8 et 9 et la zone Ouest du Lot 7.

Concernant la zone Ouest du Lot 7, la végétalisation existante devra être conservée.

Concernant la zone Nord des lots 8 et 9, une végétalisation variée dans la continuité de celle existante devra être réalisée pas les acquéreurs de lots pour assurer une continuité de cet espace.

3/ Les éléments de paysage

Se conformer au PLUi en vigueur à ce jour

4/ Performance énergétiques

Se conformer au PLUi en vigueur à ce jour

Article AUD7 : Obligations en matière de stationnement

1/ Stationnement pour véhicules motorisés

Concernant de la création d'habitations, il est prévu 10% de stationnement visiteur par logement créer. Dans le cadre de la présente opération (14 lots), deux places devront être créées.

Ils seront réalisés à l'extrémité de la voirie n°3 desservant les lots 8 à 14 et revêtus de matériaux perméable type evergreen.

2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

Se conformer au PLUi en vigueur à ce jour

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article AUD8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ Conditions d'accès aux voiries

Se conformer au PLUi en vigueur à ce jour

2/ Voiries

Trois accès seront créés, conformément à l'OAP sectorielle.

Un premier desservant les lots 1 et 2, au Nord-Est du lotissement, débouchant sur la route de Plamaz.

Un second desservant les lots 3 à 7, au Nord-Ouest du lotissement, débouchant sur la route de Plamaz.

Un troisième desservant les lots 8 à 14, à l'Ouest du lotissement, débouchant sur la voie communale dit des Thermes.

En ce qui concerne les circulations internes de chaque lot et afin de limiter l'imperméabilisation des sols, celles-ci seront réalisée en matériaux perméables (type *Balthazar*). Tout enrobé est interdit.

Article AUD9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ Alimentation en eau potable

Chaque lot sera équipé d'un regard (ou coffret) eau potable

2/ Assainissement

Chaque lot sera équipé d'un regard eaux usées

3/ Eaux pluviales

Les lots 1, 2, 3, 4, 5 et 7 seront équipés d'un regard eaux pluviales vers le réseau commun et auront à leur charge la réalisation d'une tranchée drainante ou d'un jardin de pluie pour la gestion des pluies courantes.

Les lots 6, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 situés en zone d'infiltration suffisante auront à leur charge la réalisation d'une tranchée drainante ou d'un jardin de pluie pour la gestion des pluies courantes et d'un puits d'infiltration des eaux pluviales pour la gestion des pluies moyennes à fortes.

Le lot 14 situé en zone d'infiltration suffisante aura à sa charge la réalisation d'une tranchée drainante ou d'un jardin de pluie pour la gestion des pluies courantes. Les autres pluies seront rejetées directement dans l'ouvrage de rétention collectif situé au Sud dudit lot.

4/ Électricité

Chaque lot sera équipé d'un coffret électricité

5/ Télécommunication

Chaque lot sera équipé d'un tabouret téléphone

6/ Ordures ménagères

A la demande du service des déchets de Grand Chambéry et de la Commune de SAINT-JEAN-D'ARVEY, une aire de déchets hors opération est réalisée par le lotisseur (voir annexe n°1 jointe au présent dossier).

Un emplacement ordures ménagères sera réalisé, à la charge du lotisseur, au Nord-Est du lotissement. Il permettra d'accueillir 3 conteneurs type « Molok » à définir par le service compétent et la Commune.

David LEMARIÉ
Géomètre-Expert DPLG