

DEPARTEMENT DE L'ISERE

**COMMUNE DE SAINT-LATTIER (38840)**

**ELABORATION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**



**4. REGLEMENT – 4.1 Pièce écrite**

POS initial approuvé le

PLU arrêté le

Le Maire

PLU approuvé le

Le Maire

**Alpicité**  
Nicolas BREUILLOT  
urbanisme & paysages

SARL Alpicité – 14 rue Caffè – 05200 EMBRUN  
Tel : 04.92.46.51.80 / Mob : 06.88.26.82.09  
Mail : [nicolas.breuillet28@gmail.com](mailto:nicolas.breuillet28@gmail.com)

Monteco  
  
Ingénierie & Conseil

Caroline GUIGNIER  
MONTECO  
90 chemin du réservoir  
04260 ALLOS  
Tel : 04.92.83.81.36  
mail : [cguignier@monteco.fr](mailto:cguignier@monteco.fr)  
[www.monteco.fr](http://www.monteco.fr)



# SOMMAIRE



TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	6
ARTICLE 1 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	8
ARTICLE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	10
ARTICLE 3 – DEFINITIONS.....	59
ARTICLE 4 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME .....	60
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	64
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua.....	66
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub / Uba / Ubb .....	72
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc .....	<a href="#">83</a>
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue .....	<a href="#">89</a>
CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uep .....	<a href="#">95</a>
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	100
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AGRICOLE A .....	<a href="#">102</a>
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	110
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N / NI / Ncap / Ne1 / Ne2 / Ne3 /Nco .....	112
TITRE 5 : ANNEXES .....	120
CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES PORTANT SUR LA ZONE UC ..	122
NUANCIER DES FACADES PORTANT SUR L'ENSEMBLE DES ZONES .....	143



## TITRE 1

# DISPOSITIONS GENERALES



## ARTICLE 1 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La commune de Saint-Lattier, couverte par le présent PLU, est divisée en zones urbaines, zones agricoles et en zones naturelles. Les délimitations de ces zones sont reportées au document graphique dit "plan de zonage".

**I - Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- **La zone Ua.** C'est une zone équipée et agglomérée à forte densité correspondant aux centres anciens des villages et hameaux.
- **La zone Ub** C'est une zone équipée de densité moyenne à faible correspondant aux extensions de l'urbanisation centres anciens des villages et hameaux. Elle comprend une sous-zone **Uba** soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 et une sous-zone **Ubb** correspondant au secteur mixte habitat / économie des Fauries.
- **La zone Uc** correspondant à l'extension sur la zone du Cultil au hameau de la Baudière. Elle est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2.
- **La zone Ue** correspondant aux zones d'activités économiques ;
- **La zone Uep** dédiée aux équipements et services publics au Village.

**II - La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement. C'est une zone à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond à :

- **La zone A** où sont uniquement autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les services publics ou d'intérêts collectifs compatibles avec le caractère de la zone.

**III - Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement. Ce sont des zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels. Elles comprennent des secteurs de tailles et de capacités limitées dans lesquels des constructions peuvent être tolérées sous certaines conditions :

- **Une zone N** correspondant à une zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, environnemental et écologique ;
- **Une zone NI** correspond au parc de loisirs aménagé de la zone du Cultil ;
- **Une zone Ncap** de protection des captages ;
- **Une zone Nco** de protection écologique et des ripisylves de l'Isère ;
- **Les zones Ne1, Ne2 et Ne3** correspondant à aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée dédiés aux activités économiques.

En outre, des prescriptions particulières peuvent affecter tout ou partie de ces zones :

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- **Des secteurs tramés en application de l'article R151-31 du code de l'urbanisme**, dans les zones de risques naturels, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions ;
- **Des bâtiments pouvant changer de destination en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme ;**
- **Des éléments de patrimoine à protéger en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;**
- **La protection des zones humides en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.**

## ARTICLE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

### **2.1. Destinations autorisées ou interdites**

Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale, les dispositifs de protection contre les risques naturels, peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

### **2.2 Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction sauf prescriptions spéciales dans le règlement propre à chaque zone.

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher correspondant à celle du bâtiment détruit.

Les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un incendie ou par un sinistre lié à un phénomène naturel non renouvelable, (ou non susceptible de se renouveler) ne peuvent faire l'objet de reconstruction, avec éventuellement extension mesurée, que si le permis de construire est demandé dans les deux ans suivant le sinistre.

### **2.3. Implantation des constructions :**

Le retrait est mesuré à partir de la façade pour les balcons et les débords de toiture ne dépassant pas 1m et à partir du bord de la toiture (égout du toit s'il y en a un) au-delà de ce dépassement. Le survol du domaine public est autorisé à une hauteur minimale de 5 m.

### **2.4. Desserte par les réseaux :**

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, d'assainissement ou d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

### **2.5 Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les ouvrages techniques peuvent être également accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone. Ce peut être notamment le cas d'ouvrages et bâtiments EDF, PTT, etc.

### **2.6 Ouvrages publics de transport d'électricité**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement. Les travaux de maintenance ou de

modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB du Réseau Public de Transport d'Electricité ».

## **2.7 Les clôtures**

L'édification des clôtures et des murs est soumise à déclaration sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

## **2.8 Les risques naturels**

En application de l'article R.151-31 « *Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.* »

Il convient de se référer aux documents relatifs aux risques annexés au PLU.

En application du présent article plusieurs niveaux d'aléas ont été identifiés et conduisent à des prescriptions ou des interdictions de construire :

### Définition des façades exposées

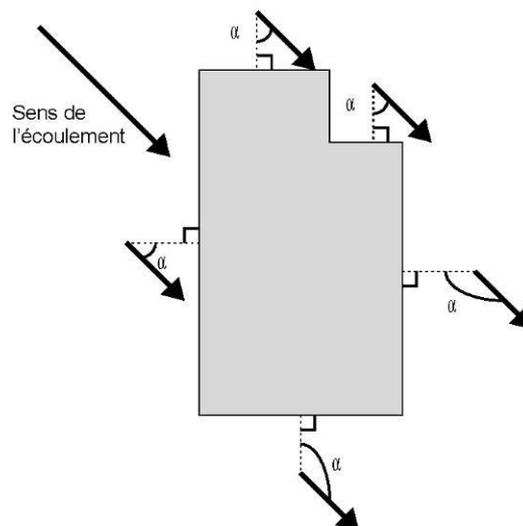
Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, élargissement des trajectoires d'avalanches à la sortie des couloirs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles  $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles  $90^\circ \leq \alpha \leq 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle  $\alpha$  est schématisé ci après.

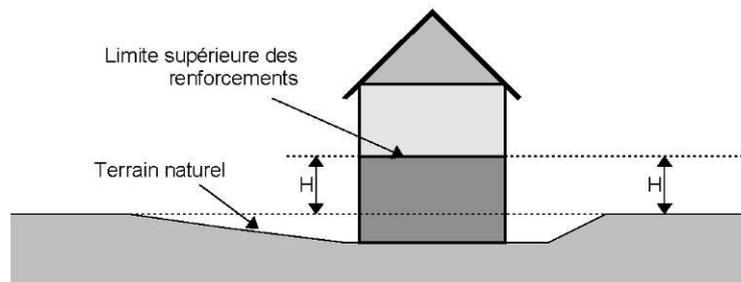


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

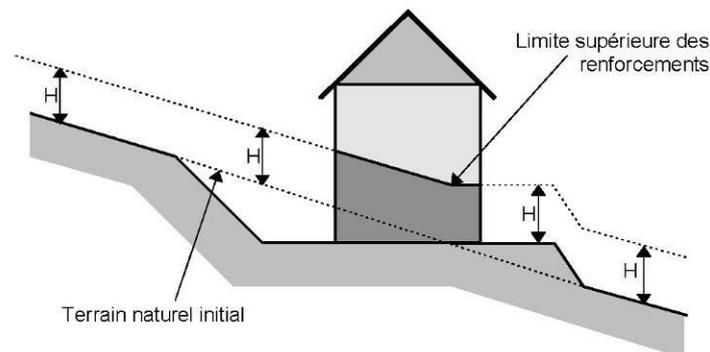
### Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

Le présent document utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel ». Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

- Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



- En cas de **terrassements en déblais**, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de **terrassements en remblais**, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée **depuis le sommet des remblais**.



#### Définition du RESI

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible\* de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

$$\text{RESI} = \frac{\text{partie en zone inondable du projet (construction et remblai)}}{\text{partie en zone inondable des parcelles utilisées}}$$

\* la notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

#### - **ARTICLE 4. EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS GENERALES**

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés lorsque les prescriptions relatives à la zone concernée le précisent :

a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :  
les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures

b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée

c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées

d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques

#### – **ARTICLE 5. DISPOSITIONS CONCERNANT LES FOSSES, CANAUX ET CHANTOURNES**

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- pour les canaux et chantournes : à **10 m** par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de **4 m** par rapport au sommet des berges

- pour les fossés : à **5 m** par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de **4 m** par rapport au sommet des berges;

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

## TITRE II . PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX

Le symbole @ indique un choix de prescription à faire en fonction de critères indiqués.

INONDATIONS DE PLAINE
RI
<b>1 Sont interdits :</b>
- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après
- notamment : - les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après - les aires de stationnement - le camping caravanage
<b>2 Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article 3 ci-après :</b>
- en présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre : - les exceptions définies aux alinéas a) et f) de l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées par cet article - les extensions des installations existantes visées au e) de l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées par cet article
- en l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions définies à l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées par cet article
- les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement : - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau, - approvisionnement en eau, - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, - défense contre les inondations, - lutte contre la pollution, - protection et conservation des eaux souterraines, - protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines, - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes , les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;

## INONDATIONS DE PLAINE

- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

- les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement

- les hangars agricoles ouverts destinés à protéger une activité agricole préexistant sur le lieu de leur implantation, sous réserve d'une parfaite transparence hydraulique et d'une structure et de fondations conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels

- les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue

### 3 Prescriptions applicables aux projets admis

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 3 du titre I, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.

- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 6 du titre I

- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de la crue de référence

## @ RIA1 @ RIA2

### Niveau de référence :

@ en cas d'existence de document définissant les cotes de la crue de référence :

- cotes de la crue de référence définie par : @

@ en l'absence de document définissant les cotes de la crue de référence :

@ (en RIA1) - + 0,50 m par rapport au terrain naturel

@ (en RIA2) - + 1 m par rapport au terrain naturel

### 1 Sont interdits :

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après

#### - notamment :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après

@ (en RIA1) - les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

@ (en RIA2) - les aires de stationnement

### 2 Sont admis, sous réserve de respect des prescriptions de l'article 3 ci-dessous :

- les exceptions définies par l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées à cet article, sauf les changements de destination visant à la création de logements

- l'extension limitée du logement existant de l'exploitant agricole, forestier ou maraîcher, pour son occupation personnelle ;

- les projets nouveaux nécessaires au stockage des matériels, équipements, récoltes, liés aux

<b>INONDATIONS DE PLAINE</b>
activités agricoles, maraîchères et forestières préexistant sur le lieu de leur implantation ;
- les serres tunnels et leurs équipements ;
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement,
- les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m <sup>2</sup> , les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sans remblaiement.
- les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue
<b>- les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique</li> <li>- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,</li> <li>- approvisionnement en eau,</li> <li>- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,</li> <li>- défense contre les inondations,</li> <li>- lutte contre la pollution,</li> <li>- protection et conservation des eaux souterraines,</li> <li>- protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,</li> <li>- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.</li> </ul>
<b>3 Prescriptions applicables aux projets admis</b>
- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 3 du titre I, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé au dessus du niveau de référence
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 6 du titre I
- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment comprenant antérieurement un logement occupé par l'exploitant, le plancher du nouveau logement devra être situé au dessus du niveau de référence
<b>@ Bi1 @ Bi2</b>
<b>Niveau de référence :</b>
<i>@ en cas d'existence de document définissant les cotes de la crue de référence :</i>
- cotes de la crue de référence définie par : @
<i>@ en l'absence de document définissant les cotes de la crue de référence :</i>
@ (en Bi1) - + 0,50 m par rapport au terrain naturel
@ (en Bi2) - + 1 m par rapport au terrain naturel
<b>1 Sont interdits :</b>
- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en oeuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après.
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions

<b>INONDATIONS DE PLAINE</b>
<p>de moins de 20 m<sup>2</sup>, les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence @ (si commune faisant partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise) hors des « espaces urbains centraux », des « espaces prioritaires du confortement urbain » et des « espaces à vocation économique » définis par le schéma directeur de la région grenobloise</p> <p>-</p> <p>- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.</p>
<p>@ (en Bi2) - le camping caravanage</p>
<p>@ (en Bi1) - les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.                  @ (en Bi2) - les aires de stationnement</p>
<p><b>2 Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1 et sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 3 ci-après, notamment :</b></p> <p>- les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.</p>
<p><b>3 Prescriptions à respecter par les projets admis :</b></p> <p>- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.</p> <p>- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> :                  surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus du niveau de référence</p> <p>- constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> :                  @ si commune ne faisant pas partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise :                  surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence                  @ si commune faisant partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise :                  a) hors des « espaces urbains centraux », des « espaces prioritaires du confortement urbain » et des « espaces à vocation économique » définis par le schéma directeur de la région grenobloise :                  surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence                  b) dans les « espaces urbains centraux », les « espaces prioritaires du confortement urbain » et les « espaces à vocation économique » définis par le schéma directeur de la région grenobloise :                  surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence                  ou                  indication et mise en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en oeuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au dessus du niveau de référence</p> <p>- le RESI, tel que défini à l'article 3 du titre I, devra être :  <b>inférieur ou égal à 0,30</b>                  pour les constructions individuelles et leurs annexes,  <b>inférieur ou égal à 0,50:</b>                  * pour les permis groupés R 421-7-1 ;                  * pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;                  * pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;                  * pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;                  * pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).</p> <p>Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement</p>

## INONDATIONS DE PLAINE

du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 6 du titre I

- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence

- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

@ (en B1) - les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

<b>CRUES RAPIDES DES RIVIERES</b>
<b>RC</b>
<b>1 Sont interdits :</b>
- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après
- notamment : - les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après - les aires de stationnement - le camping caravanage -
<b>2 Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article 3 ci-après :</b>
- en présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre : - les exceptions définies aux alinéas a) et f) de l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées par cet article - les extensions des installations existantes visées au e) de l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées par cet article
- en l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions définies à l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées par cet article
- les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement : - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau, - approvisionnement en eau, - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, - défense contre les inondations, - lutte contre la pollution, - protection et conservation des eaux souterraines, - protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines, - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m <sup>2</sup> , les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.
<b>3 Prescriptions applicables aux projets admis</b>
- en cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI, tel que défini à l'article 3 du titre I, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher

<b>CRUES RAPIDES DES RIVIERES</b>	
utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.	
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 6 du titre I	
- les ouvertures doivent avoir leur base au dessus du niveau de la crue de référence	
<b>@ Bc<sub>1</sub>, @ Bc<sub>2</sub></b>	
<p><b>Niveau de référence :</b></p> <p><b>@ en cas d'existence de document définissant les cotes de la crue de référence :</b></p> <p style="padding-left: 20px;">- cotes de la crue de référence définie par : @</p> <p><b>@ en l'absence de document définissant les cotes de la crue de référence :</b></p> <p style="padding-left: 20px;">@ (en Bc<sub>1</sub>) - + 0,50 m par rapport au terrain naturel</p> <p style="padding-left: 20px;">@ (en Bc<sub>2</sub>) - + 1 m par rapport au terrain naturel</p>	
<b>1 Sont interdits :</b>	
- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en oeuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,	
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m <sup>2</sup> , les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence @ (si commune faisant partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise) hors des « espaces urbains centraux », des « espaces prioritaires du confortement urbain » et des « espaces à vocation économique » définis par le schéma directeur de la région grenobloise	
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.	
@ (en Bc <sub>2</sub> ) - le camping caravanage	
@ (en Bc <sub>1</sub> ) - les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.	
@ (en Bc <sub>2</sub> ) - les aires de stationnement	
<b>2 Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 3 ci-après.</b>	
<b>3 Prescriptions à respecter par les projets admis :</b>	
- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.	
- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m <sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus du niveau de référence	
- constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m <sup>2</sup> :	
<p>@ si commune ne faisant pas partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise : surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence</p> <p>@ si commune faisant partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise :</p> <p>a) hors des « espaces urbains centraux », des « espaces prioritaires du confortement urbain » et des « espaces à vocation économique » définis par le schéma directeur de la région grenobloise : surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence</p> <p>b) dans les « espaces urbains centraux », les « espaces prioritaires du confortement urbain » et les « espaces à vocation économique » définis par le schéma directeur de la région grenobloise : surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence</p>	
Annexe 2 guide PLU et risques	Version 3.10 / 17 décembre 2009 13 / 25

## CRUES RAPIDES DES RIVIERES

ou

indication et mise en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en oeuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au dessus du niveau de référence

le RESI, tel que défini à l'article 3 du titre I, devra être :

**inférieur ou égal à 0,30**

\* pour les constructions individuelles et leurs annexes

**inférieur ou égal à 0,50**

\* pour les permis groupés R 421-7-1 ;

\* pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

\* pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

\* pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;

\* pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 6 du titre I

- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence

- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

-

@ (en Bc1) - les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

ZONES MARECAGEUSES
RM
<b>Construction interdite</b> en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées à cet article
<b>Affouillement et exhaussement interdits</b> , sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.
<b>Camping caravanage interdit</b>

<b>INONDATIONS EN PIED DE VERSANT</b>
<b>RI'</b>
<b>1 Sont interdits :</b>
<b>- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après</b>
<b>- notamment :</b> - les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après - les aires de stationnement - le camping caravanage
<b>2 Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article 3 ci-après :</b>
<b>- les exceptions définies à l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées à cet article</b>
<b>- les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :</b> - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau, - approvisionnement en eau, - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, - défense contre les inondations, - lutte contre la pollution, - protection et conservation des eaux souterraines, - protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines, - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes , les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ; - les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ; - sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m <sup>2</sup> , les installations sanitaires nécessaires à ces équipements - les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.
<b>3 Prescriptions applicables aux projets admis</b>
- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 3 du titre I, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de l'inondation de référence.
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 6 du titre I
- les ouvertures doivent avoir leur base au dessus du niveau de l'inondation de référence

INONDATIONS EN PIED DE VERSANT	
Bi'1 - Bi'2	
<b>Niveau de référence :</b> @ en cas d'existence de document définissant les cotes de la crue de référence : - cotes de la crue de référence définie par : @ @ en l'absence de document définissant les cotes de la crue de référence : @ (en Bi'1) - + 0,50 m par rapport au terrain naturel @ (en Bi'2) - + 1 m par rapport au terrain naturel	
<b>1 - Sont interdits :</b>	
- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.	
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m <sup>2</sup> , les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence @ (si commune faisant partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise) hors des « espaces urbains centraux », des « espaces prioritaires du confortement urbain » et des « espaces à vocation économique » définis par le schéma directeur de la région grenobloise	
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;	
@ (en Bi'2) - le camping-caravanage	
@ (en Bi'1) - les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.	
@ (en Bi'2) - les aires de stationnement	
<b>2 - Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1 et sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 3 ci-après, notamment :</b>	
- les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.	
<b>3 - Prescriptions à respecter par les projets admis :</b>	
- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.	
- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m <sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus du niveau de référence	

## INONDATIONS EN PIED DE VERSANT

- constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> :

@ si commune ne faisant pas partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise :  
surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence

@ si commune faisant partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise :

a) hors des « espaces urbains centraux », des « espaces prioritaires du confortement urbain » et des « espaces à vocation économique » définis par le schéma directeur de la région grenobloise :  
surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence

b) dans les « espaces urbains centraux », les « espaces prioritaires du confortement urbain » et les « espaces à vocation économique » définis par le schéma directeur de la région grenobloise :  
surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence

ou

indication et mise en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en oeuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au dessus du niveau de référence

- @ le RESI, tel que défini à l'article 3 du Titre 1, applicable en zone bleue, devra être

**inférieur ou égal à 0,30**

\* pour les constructions individuelles et leurs annexes

**inférieur à 0,50**

\* pour les permis groupés R 421-7-1 ;

\* pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

\* pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

\* pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;

\* pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante .

- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 6 du titre I

- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence;

- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement ;

@ (en Bi'1) - les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

<b>CRUES TORRENTIELLES</b>
<b>RT</b>
<b>Construction interdite</b> en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées à cet article
<b>Affouillement et exhaussement interdits</b> , sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence.
-
<b>Camping caravanage interdit</b>
<b>Aires de stationnement interdites</b>
<b>Clôtures fixes</b> : interdites à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges
<b>Bt</b>
<b>Construction autorisée, sous réserve de respect des prescriptions ci-dessous</b>
- le RESI, tel que défini à l'article 3 du Titre 1, devra être : <b>inférieur ou égal à 0,30</b> * pour les constructions individuelles et leurs annexes <b>inférieur ou égal à 0,50</b> * pour les permis groupés R 421-7-1 ; * pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ; * pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ; * pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ; * pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)
Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m <sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au dessus du terrain naturel
- constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m <sup>2</sup> : @ si commune ne faisant pas partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise : surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au dessus du terrain naturel @ si commune faisant partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise : a) hors des « espaces urbains centraux » définis par le schéma directeur de la région grenobloise : surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au dessus du terrain naturel b) dans les « espaces urbains centraux » définis par le schéma directeur de la région grenobloise : surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au dessus du terrain naturel ou indication et mise en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (ouvrage déflecteur, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en oeuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au dessus du niveau de référence
- adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.
<b>Affouillement et exhaussement interdits</b> sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
<b>Camping-caravanage interdit</b>

<b>RUISSELLEMENT SUR VERSANT</b>	
<b>RV</b>	
<b>La zone est définie précisément par les marges de recul suivantes :</b> - 10 m par rapport à l'axe des talwegs - 4m par rapport aux sommets de berges des fossés	
<b>Construction interdite</b> en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées à cet article	
<b>Exhaussement interdit</b> sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.	
<b>Aires de stationnement interdites</b>	
<b>Camping caravanage interdit</b>	
<b>Bv</b>	
<b>Construction autorisée</b> , sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur	
<b>Camping caravanage autorisé si mise hors d'eau</b>	

MOUVEMENTS DE TERRAIN	
<b>RG</b>	
<b>Construction interdite</b> en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées à cet article	
<b>Affouillement et exhaussement interdits</b> sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.	
<b>Camping caravanage interdit</b>	
<b>Bg</b>	
<b>Construction autorisée</b> sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux	
<b>Affouillement et exhaussement autorisés</b> sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité	

<b>CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS</b>	
<b>RP</b>	
<b>Construction interdite</b> en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées à cet article	
<b>Aires de stationnement interdites</b>	
<b>Camping caravanage interdit</b>	
<b>Bp</b>	
<b>Construction autorisée</b>	
<b>Aires de stationnement autorisées</b> si protection contre l'impact des blocs	
<b>Camping caravanage interdit</b>	

<b>EFFONDREMENTS DE CAVITÉS SOUTERRAINES - AFFAISSEMENTS - SUFFOSION</b>	
<b>RF</b>	
<b>Construction interdite</b>	
<b>Exhaussement interdit</b> sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte	
<b>Aires de stationnement interdites</b>	
<b>Camping caravanage interdit</b>	
<b>Bf</b>	
<b>Construction autorisée</b> sous réserve :	
- de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux	
- de se prémunir contre les tassements différentiels	
<b>Exhaussement autorisé</b> sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité	

AVALANCHES
<b>RA</b>
<b>Construction interdite</b> en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées à cet article étant précisé que toute reconstruction après sinistre est prohibée sauf celle de exceptions précitées.
<b>Aires de stationnement autorisées</b> sous réserve d'usage interdit durant la période d'enneigement en l'absence d'ouvrage de protection
<b>Camping caravanage autorisé</b> sous réserve d'usage interdit durant la période d'enneigement
<b>Ba</b>
<b>Construction autorisée</b> sous réserve de l'absence d'accès ou d'ouvertures non protégés sur les façades exposées
<b>Aires de stationnement autorisées</b> sous réserve d'usage interdit durant la période d'enneigement en l'absence d'ouvrage de protection
<b>Camping caravanage autorisé</b> sous réserve d'usage interdit durant la période d'enneigement

SEISMES
<b>Sur toute la commune, classée en zone de sismicité @</b> (décret du 14/05/1991 modifié le 13/09/2000) :
application des règles parasismiques en vigueur

## **2.9 Antennes**

Sur les bâtiments de plus de trois logements, la pose d'une antenne collective en toiture est obligatoire.

### **2.10 Assainissement**

Il convient de se référer, notamment avant toute demande d'installation d'assainissement individuel, au plan de zonage de l'assainissement de la commune.

En l'absence de réseau public d'assainissement "eaux usées", l'installation des dispositifs d'assainissement autonome des maisons individuelles devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur et notamment aux directives du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

À l'intérieur des propriétés, les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

### **2.10 Création d'accès sur la voie publique**

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre allée.

L'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

### **2.11 Stationnement pour Personne à Mobilité Réduite (PMR) en cas de réhabilitation / mise aux normes d'accessibilité des Etablissements Recevant du Public (ERP)**

En cas de mise aux normes d'accessibilité d'un ERP il est autorisé que les places de stationnements dédiées aux P.M.R soient prises sur le parc de stationnement existant. Aucune création de places de stationnement supplémentaire n'est donc exigée, mais les places de stationnement existantes et transformées devront être aux normes PMR.

## **2.12 Réciprocité avec les bâtiments agricoles**

Selon l'article L.111-3 du Code rural, « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

## 2.13 Patrimoine remarquable identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Elément A - Calvaire

WB167



### Description

Ce calvaire se situe à la jonction du Chemin de Saint Bonnet de Chavagne et du Chemin du Moulin en montant vers le Nord de la commune. La croix est en métal et le soubassement est en pierre.

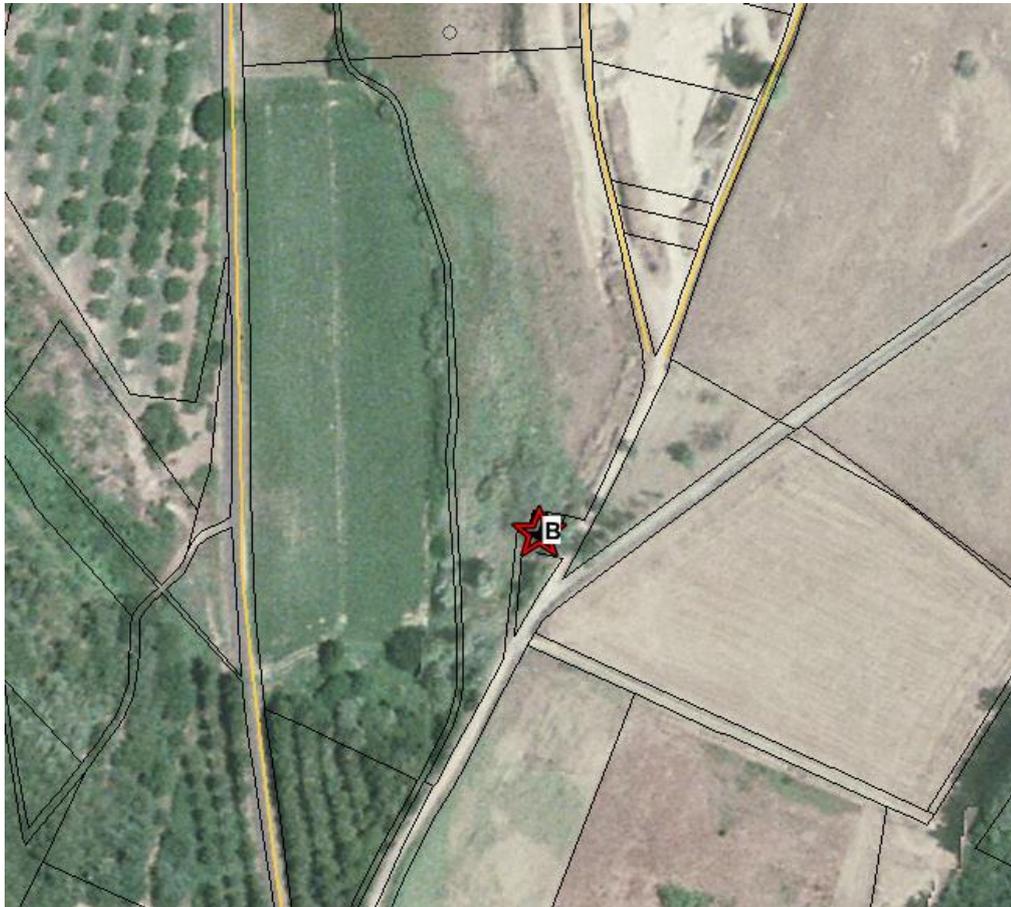
### Prescriptions

Cet élément construit fait partie du patrimoine historique et culturel de la commune qu'il faut préserver et restaurer si besoin. Les caractéristiques de construction devront alors être respectées.



Élément B - Lavoir

WB68



Description

Ce lavoir est situé sur le Chemin du Moulin. Il a été restauré avec des matériaux nobles (bardage bois, pierre). Sa toiture est à 2 pans.

Ce lavoir est alimenté par une source naturelle.

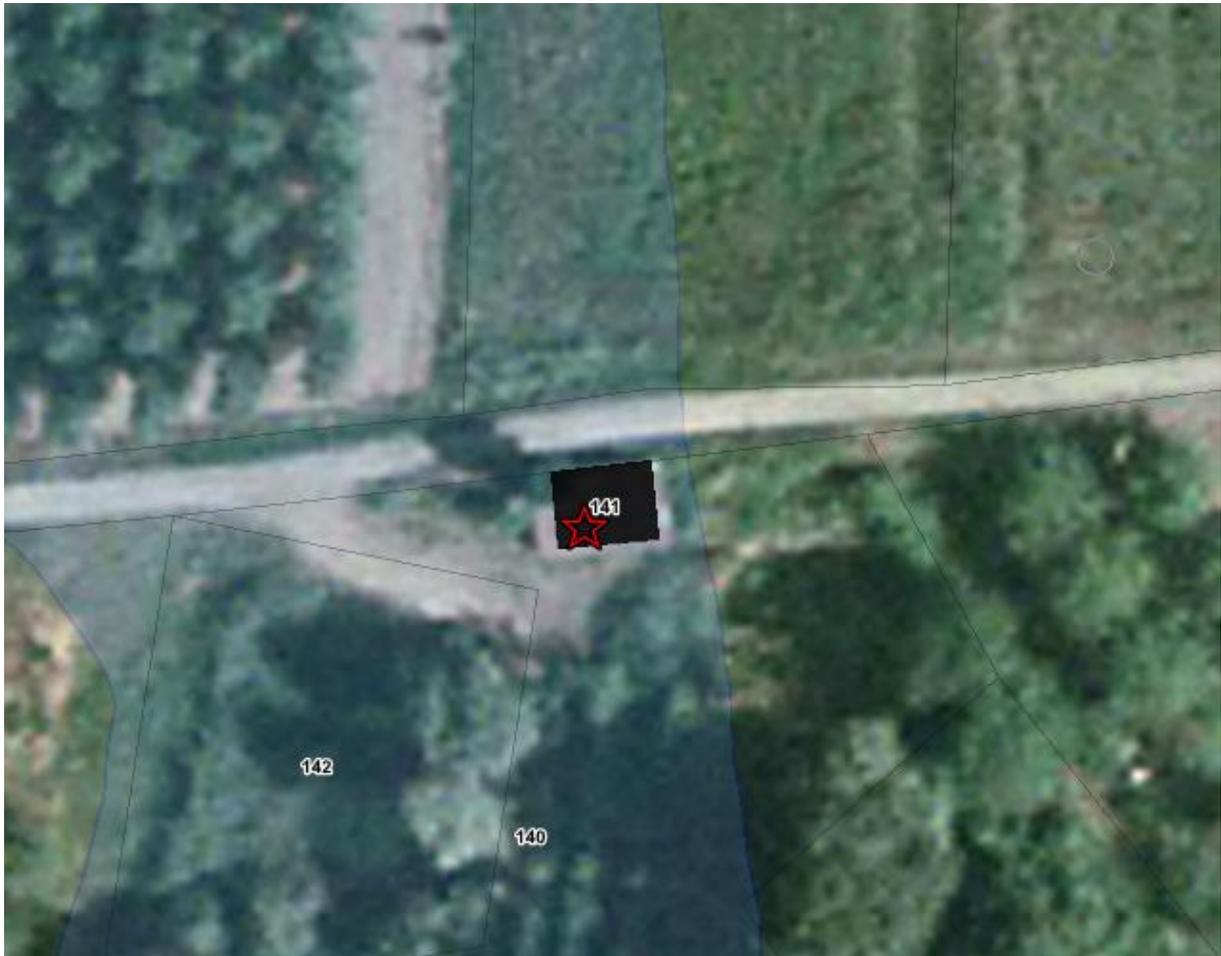
Prescriptions

Cet élément construit fait partie du patrimoine historique et culturel de la commune qu'il faut préserver et restaurer si besoin. Les caractéristiques de construction devront alors être respectées.



Élément C - Lavoir

WA141



Description

Ce lavoir est localisé à l'entrée du hameau de la Maguière. Constitué d'une toiture simple pan, d'un seul côté maçonné et situé en contre-bas de la route, il comporte également une structure en bois intéressante.

Prescriptions

Cet élément construit fait partie du patrimoine historique et culturel de la commune qu'il faut préserver et restaurer si besoin. Les caractéristiques de construction devront alors être respectées.



Élément D - Lavoir

WC190



Description

Ce lavoir se trouve entre les hameaux des Terrots et du Poing, depuis le chemin de Chatenay. Il a été restauré avec des matériaux nobles (bardage bois, pierre). Sa toiture est à 2 pans.

Ce lavoir est un lavoir privé, restauré par le propriétaire des lieux.

Prescriptions

Cet élément construit fait partie du patrimoine historique et culturel de la commune qu'il faut préserver et restaurer si besoin. Les caractéristiques de construction devront alors être respectées.



Elément E – Moulin Girard

WB150



Description

Cet ancien moulin est constitué de matériaux nobles (pierre, galet, bois) et intégré au terrain naturel.

Prescriptions

Cet élément construit fait partie du patrimoine historique et culturel de la commune qu'il faut préserver et restaurer si besoin. Les caractéristiques de construction devront alors être respectées notamment la partie haute caractéristique et l'aspect des matériaux de construction d'origine.



**Elément F – Moulin Armelle**

**WB140**



Description

Cet édifice rénové constitue l'ancien Moulin d'Armelle. Cette maison en colombage devra être conservée et restaurée si besoin en respectant l'histoire du bâtiment et notamment les éléments ayant trait à sa fonction première.



Prescriptions

Cet élément construit fait partie du patrimoine historique et culturel de la commune qu'il faut préserver et restaurer si besoin. Les caractéristiques de construction devront alors être respectées.



Élément G - Calvaire

C627



Description

Ce calvaire se situe à proximité du quartier de l'Olivier et du Village. Situé le long de la route, il est constitué de bois simple.

Prescriptions

Cet élément construit fait partie du patrimoine historique et culturel de la commune qu'il faut préserver et restaurer si besoin. Les caractéristiques de construction devront alors être respectées.



**Élément H – Moulin à huile**

**WC156**



Description

Cette bâtisse agricole, ancien moulin à huile, est caractéristique de l'architecture traditionnelle locale. Constitué de matériaux de type galet et de plusieurs bâtiments, cet ensemble bâti remarquable devra être préservé.

Prescriptions

Ces éléments construits font parties du patrimoine historique et culturel de la commune qu'il faut préserver et restaurer si besoin. Les caractéristiques de construction devront alors être respectées.



Elément I – Calvaire

C1605



Description

Ce calvaire est situé sur le parvis de l'Eglise du Village. Constitué de métal pour sa partie haute et d'un cœur, sa partie basse est en pierre brute.

Prescriptions

Cet élément construit fait partie du patrimoine historique et culturel de la commune qu'il faut préserver et restaurer si besoin. Les caractéristiques de construction devront alors être respectées.



Élément J – Porte

C1791



Description

Cette entrée surmontée d'un toit 4 pans en tuile de terre cuite écaille est remarquable.

Prescriptions

Cet élément construit fait partie du patrimoine historique et culturel de la commune qu'il faut préserver et restaurer si besoin. Les caractéristiques de construction devront alors être respectées.



**Elément K – Maison des consuls**

**ZA 83**



Description

La chambre consulaire sur Saint-Lattier existe depuis 1778. Les assemblées et les délibérations des habitants se tenaient, auparavant, dans ce local au lieu-dit La Rivière.

Les galets constituent le matériau de construction des bâtiments. La toiture du bâtiment principal est en tuile écaille et possède 4 pans.



Prescriptions

Cet élément construit fait partie du patrimoine historique et culturel de la commune qu'il faut préserver et restaurer si besoin. Les caractéristiques de construction devront alors être respectées.

**Élément L – Voûte aux Fauries**

**Domaine public**



Description

Dernier vestige du Port-vieux, la voûte se situe au niveau du rez-de-chaussée de bâtiment.

Prescriptions

Cet élément construit fait partie du patrimoine historique et culturel de la commune qu'il faut préserver et restaurer si besoin. Les caractéristiques de construction devront alors être respectées.



**Élément M – Calvaire**

**Domaine public – Limite D790**



Description

Constitué d'un soubassement en pierre, ce calvaire se situe au carrefour du chemin de la Baudière et Chemin de l'Île, au quartier historique de la Baudière.

Prescriptions

Cet élément construit fait partie du patrimoine historique et culturel de la commune qu'il faut préserver et restaurer si besoin. Les caractéristiques de construction devront alors être respectées.



Élément N – Lavoir

D629



Description

Ce lavoir se situe au hameau de la Baudière. Il reste de ce lavoir le bassin mais il n'y a plus de toit. A l'heure actuelle, il est totalement inaccessible.

Prescriptions

Cet élément fait partie du patrimoine historique et culturel de la commune qu'il faut préserver et restaurer.

Les caractéristiques de construction devront être respectées.



Élément O – Calvaire

ZD263



Description

Située à l'orée du Cutil et sur le secteur de la Baudière, ce calvaire est scellé dans le muret de séparation en pierre existant.

Prescriptions

Cet élément construit fait partie du patrimoine historique et culturel de la commune qu'il faut préserver et restaurer si besoin. Les caractéristiques de construction devront alors être respectées.



**Élément P – Calvaire**

**Domaine Public**



Description

Ce calvaire est situé sur le parvis de l'Eglise du hameau de La Baudière.

Constitué de métal pour sa partie basse et d'un Christ, sa partie basse est en pierre brute.

Prescriptions

Cet élément construit fait partie du patrimoine historique et culturel de la commune qu'il faut préserver et restaurer si besoin. Les caractéristiques de construction devront alors être respectées.

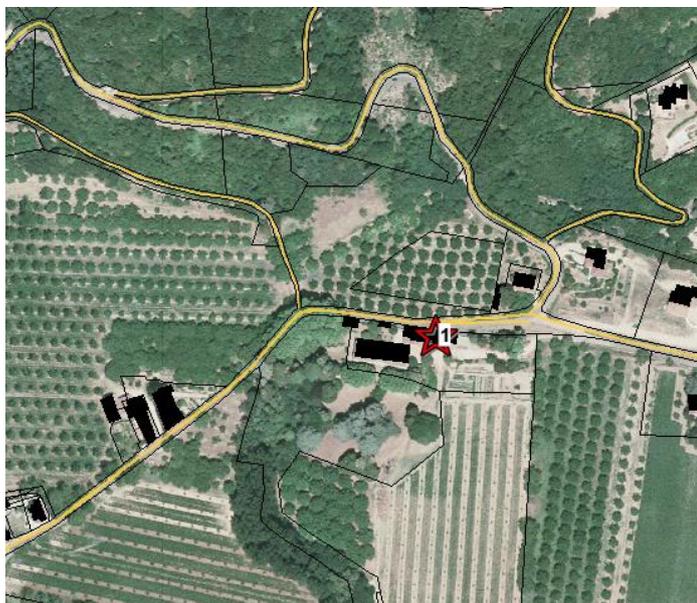


## 2.14 Bâtiment soumis à changement de destination en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

Bâtiment 1

L'Olivier

Numéro WC161



### Description

Il s'agit de bâtiments et de dépendances en pierres et galets. Le bâtiment principal est constitué d'un volume simple et monumental. Toutefois, les éléments architecturaux de modénature particulière (fronton, encadrement, etc.) sont présents.

Les dépendances possèdent un aspect plus traditionnel la commune avec une composition de galet, de brique et de bois. La partie haute de ses dépendances semblent constitué d'anciens séchoirs et comportent des ouvertures partielles.

### Prescriptions

En cas de changement de destination, le bâtiment principal devra conserver les éléments de façades actuels et ne porter aucun impact à la qualité du site. En cas d'intervention sur les dépendances et changements de destination, il s'agira de respecter les proportions entre bardage, maçonnerie, de conserver la pierre apparente. Pour les ouvertures, celles-ci devront présenter des proportions similaires à celles existantes.



**Bâtiment 2**

**Le Poing**

**Numéro WC57**



Description

Cette annexe à la maison d'habitation est située quartier le Poing à Saint-Lattier.

Ces bâtiments étaient, auparavant, destinés à un usage de grange et d'étable.

Prescriptions

En cas de changements de destination, les impacts devront être limités en favorisant une construction s'insérant harmonieusement dans son environnement bâti et naturel.



**Bâtiment 3**

**La Maguière**

**Numéro WA151/153**



Description

Le bâtiment se situe à la Maguière. La construction est une grange agricole en pierre en partie ouverte sur la partie haute. La toiture 2 pans est en tuile de terre cuite vieillie en partie refaite.



Prescriptions

En cas de changement de destination, on respectera la pierre apparente ainsi que le rythme des ouvertures. Le changement de destination ne devra pas avoir d'impact sur le site, la pérennité agricole et le paysage.

**Bâtiment 4**

**La Maguière**

**Numéro WA153**



Description

Le bâtiment se situe à l'intérieur d'une propriété actuelle à la Maguière. La construction est constituée de deux bâtiments, vraisemblablement des granges agricoles en pierre en partie ouverte sur la partie haute. Ils présentent des désordres importants et un état de délabrement avancé. La toiture est en tuile de terre cuite vieillie.



Prescriptions

En cas de changement de destination, on s'attachera à respecter l'ordonnancement des ouvertures, les matériaux. Les impacts devront être limités en favorisant une construction s'insérant harmonieusement dans son environnement bâti et

naturel.

**Bâtiment 5**

**La Muronnière**

**Numéro WA55z**



### Description

Cette annexe à la maison d'habitation est située quartier la Muronnière à Saint-Lattier.

Ces bâtiments étaient auparavant destinés à un usage de grange et d'étable. Cette bâtisse est constituée de bardage bois et de molasse.



### Prescriptions

En cas de changements de destination, les impacts devront être limités en favorisant une construction s'insérant harmonieusement dans son environnement bâti et naturel.

**Bâtiment 6**

**Mont Felix**

**Numéro WB17**



Description

Cette annexe à la maison d'habitation est située quartier Mont Félix à Saint-Lattier.

Ces bâtiments étaient auparavant destinés à un usage de grange et d'étable.



Prescriptions

En cas de changements de destination, les impacts devront être limités en favorisant une construction s'insérant harmonieusement dans son environnement bâti et naturel.



**Bâtiment 7**

**Les Pillots**

**Numéro WB153**



Description

Ce bâtiment se situe au quartier Les Pillots. C'est un ancien séchoir bâti en hauteur et constitué d'un bardage bois remarquable.

Prescriptions

En cas de changement de destination, les impacts devront être limités en favorisant une construction s'insérant harmonieusement dans son environnement bâti et naturel.



### **2.15 La protection des zones humides en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

Dans les secteurs tramés pour des motifs d'ordre écologique reportés sur le plan de zonage du présent PLU, et concernant la protection des ripisylves et des zones humides, aucune construction n'est autorisée sauf celles liées à la mise en valeur du milieu et à la gestion des risques.

### **2.16 Les emplacements réservés**

En application du code de l'urbanisme, la commune de Saint-Lattier a défini des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. La liste suivante récapitule les différents emplacements réservés identifiés sur le plan de zonage.

Numéro	Numéro de parcelle	Objectif	Destinataire	Superficie
ER 1	C1266	Extension de l'école	Commune de Saint-Lattier	1550 m <sup>2</sup>

## ARTICLE 3 – DEFINITIONS

**Alignement** : Limite que l'administration entend fixer entre le domaine public des voies de communication et le domaine privé riverain, l'alignement est donc confondu avec les limites de la plate-forme de la voie. Des alignements graphiques différents peuvent être réalisés sur le plan de zonage. Dans ce cas, ils se substituent au précédent.

**Limite séparative** : il s'agit de la ligne qui sépare le terrain sur lequel on veut bâtir (pouvant regrouper plusieurs parcelles ou au contraire provenant d'un détachement de parcelle) des terrains voisins en général appartenant à un autre propriétaire.

**Recul ou retrait** : il s'agit de la marge non construite laissée entre la construction ou le mode d'occupation du sol envisagé et l'alignement de la voie ou selon le cas de la limite séparative.

**Plate-forme d'une voie** : partie de la voie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules et des piétons. Elle comprend donc la chaussée et les trottoirs (ou accotements suivant le cas).

**Emprise au sol** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, hors débords et surplombs s'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les piscines.

### **Hauteur d'une construction :**

La hauteur est mesurée verticalement au droit de la façade du bâtiment entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Par sol existant, il faut considérer :

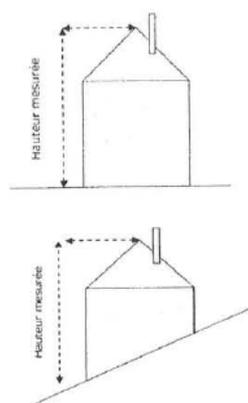
- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment située face à la pente (voir schéma ci-contre).

Cette hauteur sera mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.



Mode de calcul de la hauteur des constructions

**Surface de Plancher** : Il s'agit de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite de certaines surfaces (vides, combles, aires de stationnement, etc...). On ne tient plus compte de l'épaisseur des murs, afin de ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments.

## ARTICLE 4 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et activité de service, les équipements d'intérêts collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

**1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " :** exploitation agricole, exploitation forestière

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

**2° Pour la destination " habitation " :** logement, hébergement ;

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

**3° Pour la destination " commerce et activités de service " :** artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

**4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " :** locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

**5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " :** industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.**



## TITRE 2

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



## CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### Ua - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

La zone Ua est uniquement réservée aux constructions à usages suivants :

- Les **habitations** comprenant des logements et des hébergements ;
- La **restauration** ;
- Les **hébergements hôteliers et touristiques** ;
- Les **cinémas** ;
- Les **équipements d'intérêts collectifs et de services publics** ;
- Les **bureaux** ;
- Les **centres de congrès et d'exposition** ;
- Les **activités de services** où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les **piscines et annexes** en lien avec la construction.

#### Ua - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone Ua :

- Les **exploitations forestières** ;
- Les **commerces de gros** ;
- Les **industries** ;
- Les **entrepôts**.

#### Ua - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sous conditions particulières :

- L'**artisanat et commerce de détail**, à condition d'être compatibles avec les habitations existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances ;

- **Les exploitations agricoles** de stockage uniquement à condition d'être compatibles avec le voisinage.

## **Ua – MIXITE FONCTIONELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

### **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **Ua – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Implantations des constructions :**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques sur au moins une de leurs façades. Dans le cas contraire, le retrait sera de moins de 3m.

Si les constructions limitrophes existantes sont déjà implantées en recul de l'alignement, l'implantation des constructions pourra être établie en continuité des façades voisines.

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Dans le cas contraire, le retrait sera d'au moins de 3m. En cas de démolition / reconstruction, les prospects préexistant pourront être maintenus.

Nonobstant les paragraphes précédents, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

### **Emprise au sol maximale :**

L'emprise au sol maximum est limitée à 50% de la surface parcellaire sauf dans le cas de démolition / reconstruction où l'emprise existante pourra être maintenue, y compris si elle est supérieure à 50%.

Les abris de jardins sont limités à un par Unité Foncière dans la limite de 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m au faîtage.

Lors d'opération de démolition / reconstruction la hauteur pourra être égale à l'ancienne hauteur du bâtiment ou à la hauteur autorisée par le présent règlement.

Une tolérance de 0.50m est possible pour un renforcement des performances énergétiques du bâtiment ou les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

### **Volume des constructions :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par les volumes et les proportions avec la typologie architecturale dominante du secteur. Les volumes de construction seront simples et doivent respecter une proportion allongée dans le sens du faîtage.

## **Ua – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

### **Caractéristiques architecturales des façades :**

L'aspect général des constructions devra s'harmoniser par la composition générale des façades et par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Les vérandas et autres dispositifs vitrés sont autorisés. Les abris de jardins sont autorisés en aspect bois.

Les façades présenteront des teintes qui devront respecter le nuancier présent en annexe.

Au moins un quart de la façade pourra avoir un aspect bois.

### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Les toitures auront au moins 2 pans. Les toitures à pente unique sont interdites, sauf pour les toitures des bâtiments annexes accolés au bâtiment principal. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont accessibles sur les bâtiments annexes accolés et intégrés à la composition d'ensemble et dans la limite de 50% de l'emprise au sol de la construction.

Les pentes des toitures seront comprises entre 30% et 60% maximum.

Dans le cas d'un avant corps, sa toiture sera de même conception que celle du volume principal.

Les passées de toiture doivent être supérieures à 0.50m et inférieures à 1m.

Les matériaux de couverture employés doivent être dans les teintes des constructions environnantes, c'est-à-dire couleur « terre cuite vieillie ».

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

## **Ua – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion dument justifié.

Les espaces minéraux seront composés de matériaux choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

### **Caractéristiques des clôtures :**

Il n'est pas obligatoire de clôturer. Le long des voiries, les clôtures devront comporter une partie basse minérale de 0.50 m maximum, surmontée d'un grillage éventuellement doublé d'essence végétale locale jusqu'à 1.50m de hauteur maximum.

Le long de la route Départementale 1092, les murs sont autorisés dans la limite de 2 m de hauteur maximum. Leur aspect devra être similaire à celui de la construction ou à défaut en pierre.

En limite séparative, peuvent être autorisés les murs et grillages de 1.5 m de hauteur.

## **Ua – STATIONNEMENT**

### ➤ **Stationnement automobile motorisée :**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une profondeur d'au moins 5 mètres.

**Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux) ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées mentionnés au code l'action sociale et des familles**, il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

**Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement)**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

Dans le cas d'opération de réhabilitation, aucune place supplémentaire n'est exigée.

**Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, il est exigé :

- Pour les constructions neuves et celles issues d'opération de démolition / reconstruction ou de changement de destination : une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher d'hébergement avec un minimum d'une place par logement, dont au moins une place sera couverte.
- Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il n'est pas exigé de places supplémentaires.

**Pour les constructions à usage de commerces de détail, restauration, bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface d'accueil de clientèle ou de vente.

**Pour les constructions à usage artisanal, les centres de congrès et d'exposition**, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

➤ **Stationnement des vélos/deux roues:**

Il est exigé une place de vélo/deux roues par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Ua – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet (cf. Dispositions Générales).

### Ua - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

##### Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.

Le raccordement au réseau public d' assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l' assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau public d'assainissement "eaux usées", l'installation des dispositifs d'assainissement autonome devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur et notamment aux directives du Service Public d'Assainissement Non Collectif et aux prescriptions relatives aux risques naturels.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

## CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub / Uba / Ubb

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### Ub / Uba / Ubb - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Les destinations suivantes y sont autorisées en **zone Ub** :

- Les **habitations** comprenant des logements et des hébergements ;
- La **restauration** ;
- Les **équipements d'intérêts collectifs et de services publics** ;
- Les **bureaux et les centres de congrès et d'exposition** ;
- Les **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ;
- Les **hébergements hôteliers et touristiques** ;
- Les **piscines et annexes** en lien avec la construction.

En **zone Ubb**, les destinations suivantes sont autorisées :

- L'**artisanat et commerce de détail** ;
- Les **habitations comprenant des logements et des hébergements** ;
- La **restauration** ;
- Les **équipements d'intérêts collectifs et de services publics** ;
- Les **bureaux et les centres de congrès et d'exposition** ;
- Les **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ;
- Les **équipements et services publics** ;
- Les **entrepôts** ;
- Les **bureaux**.

En **zone Uba**, les destinations suivantes sont autorisées :

- Les **habitations comprenant des logements et des hébergements**.

## Ub / Uba / Ubb - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur la **zone Ub** :

- Les **exploitations agricoles et forestières** ;
- Les **commerces de gros** ;
- Les **entrepôts** ;
- Les **industries** ;
- Les **cinémas**.

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur la **zone Ubb** :

- Les **industries** ;
- Les **exploitations forestières** ;
- Les **cinémas** ;
- Les **commerces de gros**.

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur la **zone Uba** :

- Les **exploitations agricoles et forestières** ;
- Les **commerces de gros** ;
- Les **entrepôts** ;
- Les **industries** ;
- Les **cinémas** ;
- Les **établissements classés à la nomenclature arrêtée par la loi du 19 décembre 1917, relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes** ;
- Tout établissement dont le bruit, la trépidation, les odeurs, les fumées ou l'aspect seraient de nature à causer une gêne pour le voisinage ou les passants, ainsi que les constructions à usage agricole et d'entrepôt ;
- Les garages collectifs de caravanes, les carrières et les exhaussements du sol.

## Ub / Uba / Ubb - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sous conditions particulières sur la **zone Ub** :

- **L'artisanat et commerce de détail** à condition d'être compatible avec les habitations existantes et à venir présentes sur la zone où à leur périphérie notamment en termes de nuisances ;
- Les **dispositifs relatifs aux Energies Renouvelables** s'ils ne dépassent pas 12m de hauteur.

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sous conditions particulières sur la **zone Uba** :

- **L'artisanat et commerce de détail** à condition d'être compatible avec les habitations existantes et à venir présentes sur la zone où à leur périphérie notamment en termes de nuisances.

## Ub / Uba / Ubb – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## Ub / Uba / Ubb – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

### Implantations des constructions :

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3m des limites séparatives (sur au moins l'une de leurs façades ou à l'alignement). Les annexes sont autorisées en limite si la hauteur n'excède pas 2.60 m à l'égout.

### En zone Uba :

Les constructions principales et le cas échéant les annexes devront respecter une implantation qui tiendra compte de l'orientation, de l'ensoleillement, de la vue, des vis-à-vis, de la topographie des lieux, etc... et du contexte général de composition du plan masse.

Ces zones d'implantation sont délimitées dans le schéma graphique de l'OAP correspondante.

Le propriétaire du lot pourra choisir l'implantation de sa construction à l'intérieur de la zone constructible définie sur le dit lot. Dans tous les cas, les constructions doivent obligatoirement respecter les zones non aedificandi impératives qui sont indiquées sur le schéma de principe de l'OAP.

Les piscines peuvent être réalisées en dehors des zones constructibles mais en respectant les zones non aedificandi. Les ouvrages d'infrastructure peuvent être construits dans les zones de non aedificandi.

L'éloignement des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines du lotissement, ne sera pas inférieur à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres suivant les prescriptions du plan de composition et de l'orientation d'aménagement et de programmation.

L'éloignement minimum des constructions par rapport aux limites des espaces communs est porté sur le schéma de principe l'OAP sachant que la construction sur limite d'espaces communs peut être autorisée en fonction des possibilités du schéma de composition propre à la zone.

Les constructions devront être implantées en respectant l'idée du schéma de principe de l'OAP.

En fonction des dispositions du schéma de principe de l'OAP, la construction sur limite entre lots privatifs est possible. Néanmoins, la distance entre deux constructions disjointes ne sera pas inférieur à 4m quelle que soit la position de la limite foncière portant sur les dites constructions.

Si la solution « construction sur limite » avec un espace commun n'a pas été retenue, aucun recul particulier des constructions n'est à appliquer par rapport à la limite de l'espace commun.

Lorsque la possibilité de construction sur limite a été retenue, la façade édifiée sur la limite sera obligatoirement constituée par un mur aveugle, exception faite des façades en limite d'espaces communs.

### **Emprise au sol maximale :**

L'emprise au sol est limitée à 25% de l'unité foncière sauf dans le cas de démolition / reconstruction où l'emprise existante pourra être maintenue, y compris si elle est supérieure à ce pourcentage.

Dans le cas de constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique et reconnus à travers des labels certifiés, il est autorisé une emprise au sol majorée de 30% par rapport à l'emprise au sol autorisée.

Les abris de jardins sont limités à un par Unité Foncière dans la limite de 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**En zone Uba :** non réglementé.

### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9m au faîtage.

Lors d'opération de démolition / reconstruction la hauteur pourra être égale à l'ancienne hauteur du bâtiment ou à la hauteur autorisée par le présent règlement.

Une tolérance de 0.50m est possible pour un renforcement des performances énergétiques du bâtiment ou les installations techniques nécessaires aux services publics, d'intérêts collectifs ou nécessaires à l'activité présente dans le local.

**En zone Uba :** la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7m à l'égout du toit en rive basse. La hauteur des constructions ne doit également pas dépasser R+1.

#### **Volume des constructions :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par les volumes et les proportions avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

### **Ub / Uba / Ubb – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

#### **Caractéristiques architecturales des façades :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

D'une manière générale, les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'au paysage urbain.

Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Les vérandas et autres dispositifs vitrés sont autorisés.

Les façades présenteront des teintes qui devront respecter le nuancier présent en annexe.

Au moins un quart de la façade pourra avoir un aspect bois.

**En zone Uba,** les constructions édifiées sur le lotissement, quelle qu'en soit la nature ou la destination, doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure, d'architecture et de composition. La simplicité des formes, l'harmonie des volumes et des couleurs, l'intégration dans le site devront être le souci majeur du concepteur de la construction. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

#### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Les toitures auront au moins 2 pans. Les toitures à pente unique sont interdites, sauf pour les toitures des bâtiments annexes accolés au bâtiment principal. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont accessibles sur les bâtiments annexes accolés et intégrées à la composition d'ensemble et dans la limite de 50% de l'emprise au sol de la construction.

Les pentes des toitures seront comprises entre 30% et 60% maximum.

Dans le cas d'un avant corps, sa toiture sera de même conception que celle du volume principal.

Les passées de toiture doivent être supérieures à 0.50m et inférieures à 1m.

Les matériaux de couverture employés doivent être dans les teintes des constructions environnantes, c'est-à-dire couleur « terre cuite vieillie ».

**En zone Uba**, les toitures, hors toiture terrasse, doivent présenter une pente comprise entre 30% et 60%. Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les bâtiments annexes et dans la mesure où ils s'intègrent dans le volume général des constructions avoisinantes. Dans le cas de couverture en tuiles, ces dernières seront de type « terre cuite vieille ». Dans le cas d'un bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le faitage sera dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

#### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

### **Ub / Uba / Ubb – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Caractéristiques et espaces végétalisés :**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion dument justifié.

Les surfaces destinées aux espaces verts doivent couvrir au moins 50% de la surface parcellaire sauf en zone Uba (non réglementé) sauf en cas d'opération de démolition/reconstruction où les emprises existantes peuvent être maintenues.

#### **Caractéristiques des clôtures :**

Il n'est pas obligatoire de clôturer. Le long des voiries, les clôtures devront comporter une partie basse minérale de 0.50 m maximum, surmontée d'un grillage éventuellement doublé d'essence végétale locale jusqu'à 1.50m de hauteur maximum.

Le long de la route Départementale 1092, les murs sont autorisés dans la limite de 2 m de hauteur maximum. Leur aspect devra être similaire à celui de la construction ou à défaut en pierre.

En limite séparative, peuvent être autorisés les murs et grillages de 1.5 m de hauteur.

#### **En zone Uba :**

Le long des voies et espaces communs, il sera implanté une haie vive à 0,50 m des emprises à l'intérieur des lots constructibles. Cette haie ne devra pas dépasser une hauteur maximale fixée à 2,00 m. Cette haie sera doublée par une clôture implantée à la limite des emprises des voies et espaces communs.

Cette clôture sera faite par un mur bahut de 0,50 m de hauteur surmonte d'un grillage de couleur verte a claire voie, la hauteur de l'ensemble sera de 1,50 m du cote extérieur du lot. Le muret de clôture sera enduit (enduit gratte fin) d'une teinte uniforme sur tout le lotissement cote extérieur du lot.

### Clôtures sur limites entre lots :

Les clôtures entre chaque lot seront mitoyennes et construites à frais communs par les propriétaires des lots contigus. Cependant, en cas d'accord entre propriétaires riverains, la clôture sur limite n'est pas une obligation.

Les clôtures seront établies sur limites et constituées au choix :

- De grillages ou de mur bahut de 0.50m de hauteur surmonté d'un grillage avec implantation possible d'une haie vive à l'intérieur des lots constructibles quel que soit le type de clôture,
- De haies vives

La hauteur des clôtures non végétales ne devra pas excéder 1.50m. La hauteur des haies vives ne devra pas excéder 2m. Toutefois et afin de créer des zones d'intimité, il est autorisé la réalisation d'un mur ou d'un palissade de 1.8m de hauteur dans le prolongement de la construction d'habitation ou de l'annexe à l'habitation dans la continuité de la dite construction et ce, sur une longueur maximale de 4m sans être à moins de 3m du périmètre du lotissement.

### Clôture en limite avec les propriétés voisines du lotissement :

La clôture sur limite avec les propriétés voisines ne sera pas mitoyenne, sauf entente entre le propriétaire du lot et le propriétaire voisin.

Si une clôture est réalisée, elle sera faite conformément au paragraphe. Une haie vive sera obligatoirement plantée à 0.50m à l'intérieur des lots constructibles. Cette haie ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 2m.

### Aspect des clôtures :

Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être conçus dans les mêmes matériaux et sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les façades des constructions. En aucun cas, ils ne pourront être surmontés d'éléments tels que verres brisés, tuiles cassées, etc., ni parsemés de pierres en arrachement. La simplicité sera de rigueur.

L'espace libre entre la clôture sur rue et le bâtiment principal sera aménagé en jardin d'agrément ou en espace vert. Les jardins potagers seront créés dans une partie du lot peu visible de l'extérieur.

Les haies vives bordant les voies et espaces communs ou construites sur limite ou de part et d'autre de la limite, seront constituées par des plants à feuillage persistant et par des plans à feuillage caduc en majorité. Cette haie champêtre sera constituée d'au moins trois types d'essences locales différentes, deux essences identiques ne pouvant être plantées côte à côte.

Les arbres à haute futaie ne devront pas être plantés à moins de deux mètres des clôtures ou limites.

Les haies vives de 2,00 mètres de hauteur maximale situées de part et d'autre des limites entre lots, devront être plantées à 0,50 m des dites limites.

Pour les places de parkings obligatoires à l'entrée des lots, l'implantation des clôtures et portails d'entrée aura un recul minimum de 5 des limites de la voirie.

## Ub / Uba / Ubb – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une profondeur d'au moins 5 mètres.

Pour les **logements locatifs** financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux) ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées mentionnés au code l'action sociale et des familles, il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Pour les **constructions à usage d'habitation** (logement et hébergement), il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

Dans le cas d'opération de réhabilitation, aucune place supplémentaire n'est exigée.

En zone Uba, Il sera exigé deux places de stationnements par logement.

Pour les **constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique** et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé :

- Pour les constructions neuves et celles issues d'opération de démolition / reconstruction ou de changement de destination : une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher d'hébergement avec un minimum d'une place par logement, dont au moins une place sera couverte,
- Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il n'est pas exigé de places supplémentaires.

Pour les **constructions à usage de commerces de détail, restauration, bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les **constructions à usage artisanal, les centres de congrès et d'exposition**, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### ➤ **Stationnement des deux roues :**

Il est exigé une place de vélo/deux roues par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Ub / Uba / Ubb – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans tous les cas la largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 6 m en double sens et à 4 m en sens unique, sauf impossibilité technique

(emprise insuffisante entre deux constructions existantes). La bande roulante ne devra pas être inférieure à 5m et les trottoirs à 1.40m. Les portails devront s'implanter à 5m des voies et emprises publiques.

**En zone Uba**, les accès aux lots sont figurés par des flèches sur le plan de composition de l'OAP correspondante.

Pour certains de ces lots, l'accès n'est possible qu'à partir d'endroits précis imposés par les divers aménagements (plantations, allées, passages piétons, espaces communes, etc.). Le propriétaire du lot concerné devra vérifier, sous sa responsabilité, que l'accès choisi par lui en fonction des possibilités du plan de composition, ne nuit à aucun équipement (candélabre, arbre, coffret, etc.). Ainsi, en cas d'éventuelle nuisance des dits équipements par l'accès créé, le propriétaire prendra à sa charge tous les frais occasionnés pour remédier à cette nuisance.

L'aménagement des accès est à la charge exclusive et complète des propriétaires des lots et leur emprise doit être prise sur le périmètre du lot comme l'indique le plan de composition.

Les lots riverains d'un espace commun, pourront prévoir sur ces parties communes des accès directs pour piétons. Dans le cas de clôture en limite d'espaces communs, cet accès se fera à l'aide de portillon dont la largeur maximale sera d'un mètre.

L'aménagement des entrées est à la charge de l'acquéreur qui s'oblige à le réaliser à ses frais. Le revêtement de ces entrées sera constitué avec le même aspect de matériaux et la même couleur que les chaussées exécutées par le lotisseur. L'exécution devra être réalisée aussi tôt que possible après l'acquisition du lot, et si possible concomitamment à l'exécution par le lotisseur des travaux de finition des voiries. Pour les lots ou les entrées sont côte à côte ou à côté de place de stationnement non attribuée, la construction d'une murette ou d'une clôture est formellement interdite pour matérialiser la limite qui sépare les entrées communes ou riveraines et/ou les places de stationnement non attribuées. Cette interdiction n'est valable que pour la partie de limite située dans l'aménagement des entrées non closes définies ci-dessus et précisées sur le plan de composition.

L'accès, qui est une aire non close servant également de parking, doit avoir 5,00 mètres de largeur minimum, 5,00 mètres de profondeur minimum pour un accès perpendiculaire à la façade du lot. Cet accès doit permettre le stationnement privatif visiteur du lot (hors espaces communs du lotissement) de deux voitures au minimum. Seuls, les accès perpendiculaires à la façade du lot sont autorisés.

D'autre part, les accès aux garages couverts pourront être réalisés directement depuis les voies du lotissement.

Les portails d'entrées et les portillons devront avoir une hauteur maximale de 1.5m. La simplicité sera toujours de rigueur. Les teintes seront discrètes, les couleurs vives étant formellement interdites. Les portails d'entrée et les portillons devront être implantés en tenant compte du parking obligatoire à l'accès de certains lots constructibles, étant rappelé ici que l'aménagement de cet accès est à la charge de l'acquéreur du lot.

## **Ub / Uba / Ubb - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

## **Assainissement**

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

### Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau public d'assainissement "eaux usées", l'installation des dispositifs d'assainissement autonome devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur et notamment aux directives du Service Public d'Assainissement Non Collectif, au Schéma Directeur d'Assainissement et aux prescriptions relatives aux risques naturels.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.

### **En zone Uba :**

Les eaux pluviales provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées des lots seront recueillies sur chaque lot et évacuées par l'intermédiaire de tout système d'infiltration adapté à la nature du terrain construit sur chaque parcelle par les acquéreurs des lots et à leurs frais.

Toutefois, en fonction du contexte hydrogéologique, ces eaux pluviales peuvent être gérées de façon collective.

Les eaux pluviales et de ruissellement de la voirie seront recueillies par des bouches à grille placées en général aux points bas du profil en long de la chaussée, et évacuées par l'intermédiaire du système de gestion des eaux pluviales construit par le Lotisseur.

## **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

## CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U<sub>c</sub>

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### U<sub>c</sub> - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Les constructions autorisées sont :

- Les **habitations** comprenant hébergement et/ou logement ;
- Les **bureaux**.

#### U<sub>c</sub> - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone U<sub>c</sub> :

- Les **affouillements et exhaussement de sol et les exploitations de carrières** ;
- Les **terrains de camping caravanage, de stationnement des caravanes, de garages collectifs de véhicules** ;
- Les **exploitations agricoles et forestières** ;
- Les **commerces de gros** ;
- Les **entrepôts** ;
- Les **industries** ;
- Les **cinémas** ;
- Les **hébergements hôteliers et touristiques** ;
- L'**artisanat et commerce de détail** ;
- Les **installations classées pour la protection de l'environnement**,

#### U<sub>c</sub> - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les constructions suivantes sont autorisées à condition d'être compatible avec les habitations existantes sur la zone ou à sa périphérie :

- Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** ;
- Les **centres de congrès et d'exposition** ;
- La **restauration** ;

- Les **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** à condition d'être compatibles avec les habitations existantes et à venir présentes sur la zone où à sa périphérie notamment en termes de nuisances.

## Uc - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Uc - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**Il convient de se référer au Cahier des Prescriptions architecturales de la zone annexé.**

#### **Implantations des constructions :**

Les constructions nouvelles devront respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté. Le long de la route Départementale 1092, ce recul sera au minimum de 5m par rapport à l'alignement.

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou, dans le cas contraire, en recul de 3m minimum. Les corniches, débords de toiture et balcons peuvent toutefois s'avancer jusqu'à 2m de la limite.

#### **Emprise au sol maximale :**

Non réglementée.

#### **Hauteur maximale :**

Pour les constructions bordant la RD1092 et la place de l'Eglise, une hauteur maximale de 10m à l'égout de toiture est fixée soit un équivalent R+2.

Les autres constructions de la zone sont limitées à 8m à l'égout de toiture soit un équivalent R+1.

#### **Volume des constructions :**

Chaque habitation est constituée d'un corps de bâtiment principal et d'un corps de bâtiment secondaire. Un troisième ouvrage non clos sera positionné côté rue : l'auvent de stationnement.

Le corps principal est en lien avec l'espace public de la rue et de facture traditionnelle.

Le corps secondaire est en lien avec l'espace paysager central et de facture contemporaine ; il ne peut être supérieur en volume au corps principal et ne peut être inférieur à la moitié de celui-ci.

La forme, l'imbrication et la composition de ces volumes est laissée libre, ils doivent se toucher. L'auvent de stationnement est de facture contemporaine.

Les garages seront obligatoirement incorporés au bâtiment principal de telle façon que leur volume s'intègre harmonieusement dans le volume d'ensemble et concoure à la réalisation d'une architecture locale.

Pour les autres constructions annexes, il n'est pas imposé de règle d'accolement.

## **Uc - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogation.

### **Caractéristiques architecturales des façades :**

Il est rappelé qu'un architecte conseil est mis à la disposition des constructeurs et aménageurs. En amont du dépôt de permis de construire, cet architecte devra être consulté.

D'une manière générale, les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'au paysage urbain. Les constructions d'un style extérieur à la région sont interdites. Les matériaux et couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage et ne doivent pas trancher sur l'environnement, conformément au nuancier présent en annexe. La couleur des menuiseries et des façades doivent s'harmoniser.

### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Dans le cas de bâtiments avec des toitures à pente, celles-ci auront au moins deux pans sauf pour les bâtiments annexes où les appentis sont autorisés. Dans les deux cas les pentes des toitures seront comprises entre 30% et 60% maximum.

Les couvertures devront avoir des teintes de type terre cuite vieille ou tuile béton de couleurs panachées.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

## **Uc - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variété locale, de hauteur et floraison divers. Les

arbres fruitiers (noyers, pommiers, poiriers...) sont préconisés. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillés.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vent, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espace d'accueil, masquer les stockages... Les surfaces libres ou réservés aux extensions seront engazonnées et plantées.

#### **Caractéristiques des clôtures :**

En limite de domaine public, il est imposé une clôture de 1.50 m de hauteur maximum composée d'une partie minérale de 0,50 m de hauteur maximum de même couleur que le bâtiment principal surmontée d'un grillage ou d'une barrière bois de 1m. Les brises vues de type canisse et claustra sont interdits.

En limite séparative, les clôtures sont facultatives. Toutefois, la hauteur des haies végétales ne pourra excéder 2m.

### **Uc - STATIONNEMENT**

#### **Stationnement automobile motorisée :**

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres, une profondeur d'au moins 5 mètres et être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

Pour les **constructions à usage d'habitation**, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Stationnement des deux roues :**

Non réglementé.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Uc - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Le schéma de voirie communale a été conçu pour assurer la desserte de chacun des terrains. La desserte se fera par la voie publique la plus proche et portant le moins de gêne à la sécurité.

Les terrains riverains d'un espace vert commun ou d'un passage piétonnier pourront prévoir sur ces parties publiques des accès directs pour piétons.

## **Uc - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **Assainissement**

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

#### Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées seront recueillies sur chaque lot et évacuées par l'intermédiaire de tout système d'infiltration adapté à la nature du terrain construit sur chaque parcelle par les acquéreurs des lots et à leurs frais suivant l'étude hydrogéologique réalisée par la commune :

- Surface imperméabilisée jusqu'à 200m<sup>2</sup> : puits filtrant profondeur 2.5 m/TN, hauteur d'infiltration 1.5m, diamètre total du puit 2.2m constitué de buses creuses crépinées de 1m de diamètre et d'un massif périphérique de galets (porosité 30% minimum) ;
- Surface imperméabilisée de 201 m<sup>2</sup> jusqu'à 300m<sup>2</sup> : puits filtrant profondeur 3.5 m/TN, hauteur d'infiltration 1.5m, diamètre total du puit 3m constitué de buses creuses crépinées de 1m de diamètre et d'un massif périphérique de galets (porosité 30% minimum) ;
- Pour des surfaces d'imperméabilisation supérieures, plusieurs puits d'infiltration seront réalisés.

Les ouvrages d'infiltration seront implantés au minimum à 5 m des habitations, à plus de 6m entre eux d'axe à axe et à plus de 3m des limites de propriétés.

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

## CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### Ue - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Les destinations suivantes sont autorisées :

- L'**artisanat et commerce de détail** ;
- La **restauration** ;
- Les **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ;
- Les **entrepôts** ;
- Les **bureaux** ;
- Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

#### Ue - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la **zone Ue** :

- Les **exploitations agricoles et forestières** ;
- Les **hébergements hôteliers et touristiques** ;
- Les **industries** ;
- Les **commerces de gros** ;
- Les **centres de congrès et d'exposition** ;
- Les **cinémas**.

## **Ue - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE**

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement liées à l'exercice de l'activité principale sur la zone (logement de fonction). De plus, ces constructions ne devront pas excéder 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et intégrées dans le même volume bâti.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Ue – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Implantations des constructions :**

Les constructions doivent s'implanter à 10m au moins de l'axe des voies et emprises publiques. En cas d'opération de démolition/reconstruction, la construction pourra être reconstruite dans les mêmes conditions de prospect que celles préexistantes ou, à défaut, que celles prévues ci-dessus.

Les constructions doivent s'implanter à 3m minimum des limites séparatives.

Nonobstant les paragraphes précédents, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

#### **Emprise au sol maximale :**

Non réglementée.

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m au faîtage.

#### **Volume des constructions :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par les volumes et les proportions avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

## **Ue – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogation.

### **Caractéristiques architecturales des façades :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Les vérandas et autres dispositifs vitrés sont autorisés pour les bâtiments et pièces annexes.

Les façades présenteront des teintes qui devront respecter le nuancier présent en annexe. Un quart de la façade maximum pourra avoir un aspect bois. De manière générale, les teintes devront respecter la tonalité dominante architecturale du secteur sauf cas particulier adapté à l'environnement proche.

### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Les toitures auront au moins 2 pans. Les toitures à pente unique sont interdites, sauf pour les toitures des bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou pour les bâtiments à usage de commerces et activités de service.

Les pentes des toitures seront comprises entre 30% et 60%. Les passées de toiture doivent être supérieures à 0.50m et ne pas dépasser 1m.

Les matériaux de couverture employés doivent être dans les teintes des constructions environnantes, c'est-à-dire couleur « terre cuite vieillie ».

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les panneaux solaires au sol sont interdits.

Pour les bâtiments à Energies positives reconnus à travers des labels certifiés, les dispositions précédentes concernant les façades et toitures pourront être adaptées.

### **Enseignes**

Les enseignes devront être limitées et uniforme. Seules sont autorisés les enseignes en bandeau. Elles s'implanteront soit en façade soit sur la toiture La hauteur maximale des enseignes ne pourra excéder 1m. La taille des enseignes ne pourra excéder 10% de la façade commerciale ou de la toiture. Les enseignes lumineuses sont interdites. Les enseignes sont autorisées sur les palissades de chantier de la date de déclaration d'ouverture du chantier et à celle d'achèvement des travaux.

### **Les clôtures :**

Il n'est pas obligatoire de clôturer. Le long des voiries, les clôtures devront comporter une partie basse minérale de 0.50 m maximum, surmontée d'un grillage éventuellement doublé d'essence végétale locale jusqu'à 1.50m de hauteur maximum.

Le long de la route Départementale 1092, les murs sont autorisés dans la limite de 2 m de hauteur maximum. Leur aspect devra être similaire à celui de la construction ou à défaut en pierre.

En limite séparative, peuvent être autorisés les murs et grillages de 1.5 m de hauteur.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, leur hauteur peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

## **Ue – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion dument justifié.

Les surfaces destinées aux espaces verts doivent couvrir au moins 20% de la surface parcellaire.

## **Ue – STATIONNEMENT**

### **Stationnement automobile motorisée :**

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres, une profondeur d'au moins 5 mètres et être assuré en dehors des voies publiques.

**Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement)**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> révolue avec un minimum de 2 places par logement.

**Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les constructions à usage de restauration**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher relative à la salle d'accueil de l'établissement.

**Pour les constructions à usage artisanal, d'industrie et d'entrepôt**, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Stationnement des vélos/deux roues :**

Il est imposé une place de stationnement pour les vélos par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Ue – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans tous les cas la largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 6 m en double sens et à 4 m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes). La bande roulante ne devra pas être inférieure à 5m et les trottoirs à 1.40m. Les portails devront s'implanter à 5m des voies et emprises publiques.

### Ue - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### Assainissement

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

##### Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.

Le raccordement au réseau public d' assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l' assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau public d'assainissement "eaux usées", l'installation des dispositifs d'assainissement autonome devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur et notamment aux directives du Service Public d'Assainissement Non Collectif, du Schéma Directeur d'Assainissement et aux prescriptions relatives aux risques naturels

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce

cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Uep

#### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

##### Uep - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Les constructions autorisées sont :

- les **équipements d'intérêt collectif et de services publics** comprenant : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public ;
- les **centres de congrès et d'exposition** ;
- les **bureaux** ;
- les **cinémas**.

##### Uep - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble des zones :

- **Exploitation agricole et forestière** ;
- **Commerce de gros** ;
- **Industrie** ;
- **Entrepôt** ;
- Les **habitations permanentes démontables** ;
- **Artisanat et commerce de détail** ;
- **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ;
- **Hébergement hôtelier et touristique**.

## Uep - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les destinations suivantes sont autorisées à condition d'être liées à l'une des destinations autorisées sur la zone Uep :

- Les **habitations de type logement de fonction** limitées à une habitation par zone d'une surface de plancher maximale de 100 m<sup>2</sup> et intégré dans le volume du bâtiment de la destination principale.
- La **restauration**.

## Uep - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

### SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## Uep - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Implantations des constructions :

Non réglementé.

### Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage. Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas du reprise de la toiture ou des planchers.

### Emprise au sol :

Non réglementée.

### Volume des constructions :

Non réglementé.

## Uep - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Caractéristiques architecturales des façades :

L'aspect général des constructions devra s'harmoniser par la composition générale des façades et par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Les vérandas et autres dispositifs vitrés sont autorisés. Les abris de jardins sont autorisés en aspect bois.

Les façades présenteront des teintes qui devront respecter le nuancier présent en annexe.

Au moins un quart de la façade pourra avoir un aspect bois.

### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Les toitures auront au moins 2 pans. Les toitures à pente unique sont interdites, sauf pour les toitures des bâtiments annexes accolés au bâtiment principal. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont accessibles sur les bâtiments annexes accolés et intégrées à la composition d'ensemble et dans la limite de 50% de l'emprise au sol de la construction.

Les pentes des toitures seront comprises entre 30% et 60% maximum.

Dans le cas d'un avant corps, sa toiture sera de même conception que celle du volume principal.

Les passées de toiture doivent être supérieures à 0.50m et inférieures à 1m.

Les matériaux de couverture employés doivent être dans les teintes des constructions environnantes, c'est-à-dire couleur « terre cuite vieillie ».

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

## **Uep - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion dument justifié.

Les espaces minéraux seront composés de matériaux choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

### **Caractéristiques des clôtures :**

Il n'est pas obligatoire de clôturer. Le long des voiries, les clôtures devront comporter une partie basse minérale de 0.50 m maximum, surmontée d'un grillage éventuellement doublé d'essence végétale locale jusqu'à 1.50m de hauteur maximum.

Le long de la route Départementale 1092, les murs sont autorisés dans la limite de 2 m de hauteur maximum. Leur aspect devra être similaire à celui de la construction ou à défaut en pierre.

En limite séparative, peuvent être autorisés les murs et grillages de 1.5 m de hauteur.

## Uep - STATIONNEMENT

### **Stationnement automobile :**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres.

Les places de stationnement doivent être réalisées en adéquation avec la destination du projet.

### **Stationnement des vélos :**

Il est exigé une place de vélo/deux roues par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Uep - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet (Cf. dispositions générales)

### Uep - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

##### Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau public d'assainissement "eaux usées", l'installation des dispositifs d'assainissement autonome devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur et notamment aux directives du Service Public d'Assainissement Non Collectif et aux prescriptions relatives aux risques naturels.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.

#### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

#### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

## TITRE 3

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### A - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Les constructions autorisées en **zone A** sont :

- Les **exploitations agricoles et forestières** (les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à sa diversification, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par des coopératives d'utilisation de matériels agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime) ;
- Les **structures nécessaires aux exploitations** de type serre et tunnel sont autorisées ;
- Les **aires naturelles de camping**.

#### A - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur :

- Les **exploitations forestières** ;
- Les **commerces de gros** ;
- Les **industries** ;
- Les **entrepôts** ;
- Les **habitations permanentes démontables** ;
- Les **centres de congrès et d'exposition** ;
- Les **cinémas** ;
- Les **commerces de détail** ;
- La **restauration** ;
- Les **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ;
- Les **hébergements hôteliers et touristiques** ;
- Les **bureaux** ;
- Les **dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services** ;

- Les **carrières**.



## A - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

En zone **A** sont autorisées sous conditions particulières :

- Les extensions et annexes des habitations (logement et hébergement) existantes sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale dès lors que ces extensions ne remettent pas en cause l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne sont pas compatible avec le voisinage d'une zone habitée.
- Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles repérés sur le plan de zonage dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site après avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Les nouvelles constructions devront être situées à proximité du bâtiment agricole, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui devront être dûment justifiées et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments. De plus, ces nouvelles constructions d'habitation ne devront pas excéder 250 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- Les aménagements contre les crues et la restauration physique de la rivière Joyeuse.

## A - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### A - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **Implantations des constructions :**

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5m des voies et emprises publique. En cas de démolition / reconstruction, les prospects préexistant pourront être maintenus.

Les constructions doivent s'implanter à au moins 4m des limites séparatives.

#### **Hauteur maximale :**

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La hauteur maximale est fixée à 12m pour les bâtiments à usage agricole et 9m pour les autres usages.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas du reprise de la toiture ou des planchers.

#### **Emprise au sol :**

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol de « l'extension » est limitée à 40 m<sup>2</sup> dès lors qu'elle est accolée ou située à moins de 25m de l'habitation.

Les piscines ne devront pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et devront être situées à moins de 25 m de l'habitation.

Pour les constructions à usage agricole : non réglementée.

#### **Volume des constructions :**

Non réglementé sauf pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination selon les dispositions suivantes.

#### **Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination :**

D'une manière générale, en cas de transformation motivée par le changement de destination, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Les transformations doivent :

- Respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine), ce qui exclut toute adjonction de détails se

référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques. En particulier, pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation,

- Faire l'objet, dans la notice du dossier de demande de permis de construire, d'une étude particulière comprenant un état des lieux de préférence détaillé et un projet précisant les transformations envisagées sur le bâtiment et ses abords.

Les principales caractéristiques des bâtiments désignés ne peuvent être altérées. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués.

Le changement de destination n'étant autorisé que pour permettre d'assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments agricoles, l'ensemble des nouvelles fonctions (y compris garage des véhicules, ateliers, buanderie, etc.) sont à localiser dans les bâtiments existants.

## **A - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Caractéristiques architecturales des façades :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les façades présenteront des teintes qui devront respecter le nuancier présent en annexe.

### **Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination :**

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver (à restituer ou à reconstituer). Leurs composantes essentielles (parties de grange et d'écurie, devantures de commerces, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées au cas échéant restituées. A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux, montagnards ou urbains sortis de leur contexte. En particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques (faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques ou à référence urbaine, fenêtres à petits bois, plaquage de planches simulant des poutres, etc.) sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, sauf situation particulière dûment motivée par une analyse typologique et architecturale détaillée, on privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerné et que sa destination d'origine demeure intelligible. En tout état de cause, il est nécessaire de garder le rythme des ouvertures et de rechercher, le cas échéant, des solutions d'intervention contemporaines pour la réhabilitation des grandes portes.

En ce qui concerne les structures apparentes, il est indispensable de préserver les systèmes de charpentes bois soutenant les passées de toitures. Elles doivent être préservées ou remplacées. En cas d'impossibilité technique, des solutions d'intervention contemporaine doivent être proposées afin de remplacer les anciennes structures.

Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. Dans le cas où le changement de destination imposerait des modifications

d'ouvertures existantes (réduction de portes de grange, d'écurie ou de devantures de commerces, transformation en panneau vitre pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, etc.), la transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine (ouvertures rectangulaires). En aucun cas, le recours à des produits ou à des formats standardisés ne peut être invoqué pour justifier la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage au appui).

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux (pise, enduit à la chaux), et de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaître la mémoire de sa destination initiale. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique ». La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (pise, chaux, peinture de couleurs sabres et pastel).

#### Enseigne :

Dans le cas où la nouvelle destination (activité tertiaire, etc.) impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra faire l'objet d'une demande particulière, être de dimension limitée et respecter l'architecture et l'esprit de l'affectation d'origine du bâtiment ou de la partie de bâtiment. Elle ne peut être remplacée qu'après l'obtention d'une nouvelle autorisation, sur la base d'un nouveau dossier.

#### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Dans le cas de bâtiments avec des toitures à pente, celles-ci auront au moins deux pans sauf pour les bâtiments annexes où les appentis sont autorisés. Dans les deux cas les pentes des toitures seront comprises entre 30% et 60% maximum.

Dans le cas d'un avant corps, sa toiture sera de même conception que celle du volume principal. Les passées devront être supérieures à 0.50m.

Les matériaux de couverture employés doivent être dans les teintes des constructions environnantes, c'est-à-dire couleur « terre cuite vieillie ».

#### **Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination :**

Le nombre de pans, l'inclinaison des pentes et les passées de toitures doivent être sauvegardés.

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toitures (excroissances, châssis, décaissements) sont à limiter en nombre comme en dimension.

Dans toute la mesure du possible, le matériau de couverture des édifices sera à conserver ou à restituer, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faitage, solins, souches de cheminée). A défaut, le matériau de couverture de substitution présenté à la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage, et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.

Outre la description de la toiture et de la couverture, le dossier de demande de permis pourra comprendre l'indication, la nature, la forme et le traitement de tous les ouvrages ou

accessoires de toiture (égouts, rives, faitage, solins, souches de cheminée, cheminées de ventilation, etc.).

### **Caractéristiques des clôtures :**

Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustrât bois...

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent la hauteur est limitée à 1.50m. Les clôtures seront réalisées sous la forme d'un grillage de grande maille ou d'une barrière d'aspect bois composée d'un double lisse horizontal doublé d'une haie libre d'essences locales.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit.

## **A - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dument justifié.

Autour des bâtiments agricoles sera réalisé un aménagement paysager de type bocage constitué d'arbuste en cépée d'essences locales plantés en quinconce (1/3 de persistants). Les végétaux employés devront être d'essence locale.

### **Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination :**

Le caractère sobre des abords immédiats (cour de ferme et/ou jardinet) doit être respecté, tant pour ce qui concerne l'esprit des revêtements et aménagements de sols que pour ce qui concerne les clôtures et plantations. En particulier, les nouvelles plantations seront à effectuer en accord avec les essences voisines ou choisies dans les espèces locales et ne pas occulter la mémoire de la fonction initiale de la cour par leur nombre, leur implantation ou leur taille à maturité.

Dans toute la mesure du possible, on veillera à conserver l'unicité des espaces extérieurs, sans y créer de division. Dans le cas où la nouvelle destination imposerait néanmoins des divisions, le projet soumis a permis devra indiquer de manière précise l'implantation des divisions d'espace, la nature des haies ou clôtures, les essences végétales, les matériaux (sol, murs et murettes), l'implantation et les caractéristiques du mobilier extérieur tel que barbecue, abri, etc.

Le projet précisera la localisation et le traitement des emplacements de stationnement pour les véhicules. En tout état de cause, il est indispensable de préserver l'espace extérieur forme par la passée de toiture.

Si des terrassements, murs de soutènement ou autres aménagements extérieurs sont nécessaires, ils devront de préférence être précisés lors du dépôt de permis de construire et

être en accord avec les aménagements antérieurs caractéristiques et l'esprit du lieu (cour de ferme, etc.).

## A - STATIONNEMENT

### Stationnement automobile :

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres, une profondeur d'au moins 5 mètres et être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

### Stationnement des vélos :

Non réglementé

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### A - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet (Cf. Article 2.9 des dispositions générales).

### A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ou à une source privée conformément au zonage d'alimentation en eau potable.

#### Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

#### Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

## TITRE 4

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N / NI / Ncap / Ne1 / Ne2 / Ne3 / Nco

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### N / NI / Ncap / Ne1 / Ne2 / Ne3 / Nco - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Pour toutes les zones **Ne** sont autorisés :

- Les **commerces et activités de service** ;
- Les **équipements et services publics** ;
- Les **exploitations forestières** ;
- L'**artisanat et commerce de détail** ;
- Les **entrepôts** ;
- Les **industries** ;
- Les **bureaux**.

En zone **Ncap**, seules les activités de contrôle et d'exploitation du point d'eau sont autorisées.

Pour les autres zones, les constructions autorisées sont soumises à conditions particulières.

#### N / NI / Ncap / Ne1 / Ne2 / Ne3 / Nco - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'**ensemble des zones** :

- Les **exploitations agricoles** ;
- Les **commerces de gros** ;
- Les **habitations permanentes démontables** ;
- Les **centres de congrès et d'exposition** ;
- Les **cinémas** ;
- La **restauration** ;

- Les **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ;
- Les **hébergements hôteliers et touristiques** ;
- Les **dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services** ;
- Les **carrières**.

**En zone NI**, toutes constructions et installations non nécessaires à l'entretien des espaces verts publics et à la vocation de cet espace vert public (kiosque, aires de jeux, etc.) sont interdites.

### **N / NI / Ncap / Ne1 / Ne2 / Ne3 / Nco - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE**

**En zone N** sont autorisées sous conditions particulières :

- L'extension des habitations (logement et hébergement) existantes est autorisée dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale dès lors que ces extensions ne remettent pas en cause l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne sont pas compatible avec le voisinage d'une zone habitée.

**En zone Nco** sont autorisées sous conditions particulières :

- Les aménagements liés à la mise en valeur des milieux après étude écologique spécifique ;
- Les aménagements liés aux aléas naturels et à la protection des populations.

**En zone NI** sont autorisées sous conditions particulières :

- Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt public et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

**En zone Ne**, sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement liées à l'exercice de l'activité principale sur la zone (logement de fonction). De plus, ces constructions ne devront pas excéder 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et intégrées dans le même volume bâti.

### **N / NI / Ncap / Ne1 / Ne2 / Ne3 / Nco - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **N / NI / Ncap / Ne1 / Ne2 / Ne3 / Nco - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Implantations des constructions :**

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5m par rapport aux voies et emprises publiques.

En cas de démolition / reconstruction, les prospects préexistants pourront être maintenus.

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3m des limites séparatives. En ce qui concerne les ouvrages techniques au fonctionnement des services et équipements publics, des implantations différentes peuvent être admises.

#### **Hauteur maximale :**

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La hauteur maximale est fixée à 9m sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas de la reprise de la toiture ou des planchers.

**En zone Ne1, Ne2 et Ne3**, la hauteur est limitée à 9m au faîtage.

#### **Emprise au sol :**

Pour les constructions à usage d'habitation l'emprise au sol de l'extension est limitée à 40 m<sup>2</sup>. Les piscines ne devront pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et devront être situées à plus de 20 m de l'habitation.

**En zone Ne1**, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 300m<sup>2</sup> de la surface parcellaire.

**En zone Ne2**, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 1600m<sup>2</sup> de la surface parcellaire.

**En zone Ne3**, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 300m<sup>2</sup> de la surface parcellaire.

#### **Volume des constructions :**

Non réglementé.

#### **Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination :**

D'une manière générale, en cas de transformation motivée par le changement de destination, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Les transformations doivent :

- Respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine), ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques. En particulier, pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation,
- Faire l'objet, dans la notice du dossier de demande de permis de construire, d'une étude particulière comprenant un état des lieux de préférence détaillé et un projet précisant les transformations envisagées sur le bâtiment et ses abords.

Les principales caractéristiques des bâtiments désignés ne peuvent être altérées. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués.

Le changement de destination n'étant autorisé que pour permettre d'assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments agricoles, l'ensemble des nouvelles fonctions (y compris garage des véhicules, ateliers, buanderie, etc.) sont à localiser dans les bâtiments existants.

## **N / NI / Ncap / Ne1 / Ne2 / Ne3 / Nco - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Caractéristiques architecturales des façades :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les façades présenteront des teintes qui devront respecter le nuancier présent en annexe.

### **Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination :**

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver (à restituer au à reconstituer). Leurs composantes essentielles (partes de grange et d'écurie, devantures de commerces, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées au le cas échéant restituées. A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux, montagnards ou urbains sortis de leur contexte. En particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques (faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques ou à référence urbaine, fenêtres à petits bois, plaquage de planches simulant des poutres, etc.) sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, sauf situation particulière dûment motivée par une analyse typologique et architecturale détaillée, on privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerne et que sa destination d'origine demeure intelligible. En tout état de cause, il est nécessaire de garder le rythme des ouvertures et de rechercher, le cas échéant, des solutions d'intervention contemporaines pour la réhabilitation des grandes portes.

En ce qui concerne les structures apparentes, il est indispensable de préserver les systèmes de charpentes bois soutenant les passées de toitures. Elles doivent être préservées ou remplacées. En cas d'impossibilité technique, des solutions d'intervention contemporaine doivent être proposées afin de remplacer les anciennes structures.

Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. Dans le cas où le changement de destination imposerait des modifications d'ouvertures existantes (réduction de portes de grange, d'écurie ou de devantures de commerces, transformation en panneau vitre pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, etc.), la transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine (ouvertures rectangulaires). En aucun cas, le recours à des produits ou à des formats standardisés ne peut être invoqué pour justifier la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage au appui).

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux (pise, enduit à la chaux), et de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaître la mémoire de sa destination initiale. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique ». La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (pise, chaux, peinture de couleurs sabres et pastel).

#### Enseigne :

Dans le cas où la nouvelle destination (activité tertiaire, etc.) impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra faire l'objet d'une demande particulière, être de dimension limitée et respecter l'architecture et l'esprit de l'affectation d'origine du bâtiment ou de la partie de bâtiment. Elle ne peut être remplacée qu'après l'obtention d'une nouvelle autorisation, sur la base d'un nouveau dossier.

#### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Dans le cas de bâtiments avec des toitures à pente, celles-ci auront au moins deux pans sauf pour les bâtiments annexes où les appentis sont autorisés. Dans les deux cas les pentes des toitures seront comprises entre 30% et 60% maximum.

Dans le cas d'un avant corps, sa toiture sera de même conception que celle du volume principal.

Les matériaux de couverture employés doivent être dans les teintes des constructions environnantes, c'est-à-dire couleur « terre cuite vieillie ».

#### **Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination :**

Le nombre de pans, l'inclinaison des pentes et les passées de toitures doivent être sauvegardés.

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toitures (excroissances, châssis, décaissements) sont à limiter en nombre comme en dimension.

Dans toute la mesure du possible, le matériau de couverture des édifices sera à conserver ou à restituer, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faitage, solins, souches de cheminée). A défaut, le matériau de couverture de substitution présenté à la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage, et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.

Outre la description de la toiture et de la couverture, le dossier de demande de permis pourra comprendre l'indication, la nature, la forme et le traitement de tous les ouvrages ou

accessoires de toiture (égouts, rives, faitage, solins, souches de cheminée, cheminées de ventilation, etc.).

### **Caractéristiques des clôtures :**

Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustrât bois...

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent la hauteur est limitée à 1.50m. Les clôtures seront réalisées sous la forme d'un grillage de grande maille ou d'une barrière d'aspect bois composée d'un double lisse horizontal doublé d'une haie libre d'essences locales.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit.

## **N / NI / Ncap / Ne1 / Ne2 / Ne3 / Nco - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dument justifié.

### **Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination :**

Le caractère sobre des abords immédiats (cour de ferme et/ou jardinet) doit être respecté, tant pour ce qui concerne l'esprit des revêtements et aménagements de sols que pour ce qui concerne les clôtures et plantations. En particulier, les nouvelles plantations seront effectuées en accord avec les essences voisines ou choisies dans les espèces locales et ne pas occulter la mémoire de la fonction initiale de la cour par leur nombre, leur implantation ou leur taille à maturité.

Dans toute la mesure du possible, on veillera à conserver l'unicité des espaces extérieurs, sans y créer de division. Dans le cas où la nouvelle destination imposerait néanmoins des divisions, le projet soumis a permis devra indiquer de manière précise l'implantation des divisions d'espace, la nature des haies ou clôtures, les essences végétales, les matériaux (sol, murs et murettes), l'implantation et les caractéristiques du mobilier extérieur tel que barbecue, abri, etc. Le projet précisera la localisation et le traitement des emplacements de stationnement pour les véhicules. En tout état de cause, il est indispensable de préserver l'espace extérieur forme par la passée de toiture.

Si des terrassements, murs de soutènement ou autres aménagements extérieurs sont nécessaires, ils devront de préférence être précisés lors du dépôt de permis de construire et être en accord avec les aménagements antérieurs caractéristiques et l'esprit du lieu (cour de ferme, etc.).

## **N / NI / Ncap / Ne1 / Ne2 / Ne3 / Nco - STATIONNEMENT**

### **Stationnement automobile :**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres, une profondeur d'au moins 5 mètres et être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

### **Stationnement des vélos :**

Non réglementé

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **N / NI / Ncap / Ne1 / Ne2 / Ne3 / Nco - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Sans objet (Dispositions générales).

### **N / NI / Ncap / Ne1 / Ne2 / Ne3 / Nco - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ou à une source privée conformément au zonage d'alimentation en eau potable.

#### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

#### **Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Non réglementé.

## TITRE 5

# ANNEXES



**CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES PORTANT SUR LA ZONE UC**

COMMUNE DE SAINT-LATTIER

ASSOCIATION FONCIÈRE URBAINE (AFU)

« *Le Cultil* »

Annexe 3 :

**CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

Saint Lattier le : 25/10/2012



# PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES





## • Introduction

Le nouveau quartier s'inscrit autour d'un espace naturel central, destiné à devenir un véritable parc paysager public en lien avec la place de l'église au Nord et un corps de ferme traditionnel au Sud.

Le bâti s'installe de part et d'autre une desserte qui « ceinture » ce parc. Deux voies en antennes de cette desserte se branchent sur celle-ci à l'Ouest et composent un îlot en lanière traversé par un cheminement piéton.

Les habitations individuelles et immeubles d'habitation seront composés de deux registres architecturaux qui mettront en avant le dialogue entre architecture traditionnelle et architecture contemporaine dans un souci de respect de l'environnement.

Côté rue, le registre architectural fait référence aux constructions traditionnelles du territoire.

Côté jardin, ou côté parc, le registre architectural est contemporain et tisse des liens avec les aménagements paysagers.

Les places de stationnement positionnées côté rue seront également couvertes par un auvent de registre contemporain.

## PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES : HABITAT INDIVIDUEL

- **Volumétrie**

### Implantation des constructions Voir PLU

**Clôtures**  
Voir Cahier des prescriptions paysagères

### Volumes des constructions

Chaque habitation est constituée d'un corps de bâtiment principal et d'un corps de bâtiment secondaire. Un troisième ouvrage non clos sera positionné côté rue : l'auvent de stationnement.

Le corps principal est en lien avec l'espace public de la rue et de facture traditionnelle.  
Le corps secondaire est en lien avec l'espace paysager central et de facture contemporaine ; il ne peut être supérieur en volume au corps principal et ne peut être inférieur à la moitié de celui-ci.

La forme, l'imbrication et la composition de ces volumes est laissée libre, ils doivent se toucher.  
L'auvent de stationnement est de facture contemporaine

### Hauteur des constructions Voir PLU

### Corps de bâtiment principal

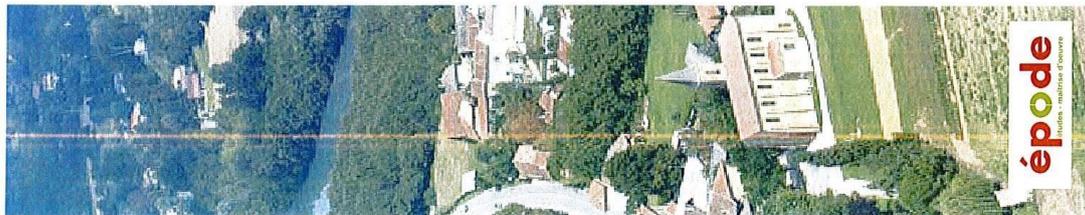
#### Prescriptions

Murs en pisé ou en pierre de provenance locale possibles  
Murs enduits tons clairs du gris clair à l'ocre brique  
Menuiseries bois teinte naturelle, ou aluminium, ou bois aluminium, teinte gris foncé, PVC non autorisé  
Volets battants bois, ton pastels libres, volets roulants autorisés  
Toitures à deux pans dont la pente est comprise entre 30 et 60 %, sens du faîtage libre  
Fenêtres rampantes de toit autorisées, lucarnes possibles  
Matériau de toiture : tuiles ton brique ou tuiles béton de couleurs panachées  
Les dépassées de toiture ne sont pas obligatoires, elles sont limitée à 100 cm en débord de la façade  
Descentes d'eau pluviale en zinc ou aluminium, dauphins fonte de teinte dito enduit de façade ou de l'EP  
Loggias admises  
Forme de linteau en arcades non autorisées  
Revêtement de sol entre rue et entrée : revêtement minéral homogène et unique entre auvent voiture et cheminement piéton vers l'entrée : béton balayé, béton désactivé, pavage pierre, pavés béton, stabilisé enrobé non autorisé

#### Ne sont pas autorisés

Balcon  
Escalier extérieur  
Forme de linteau en arcade  
Enrobé au sol entre trottoir et pied d'habitation





## PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES : HABITAT INDIVIDUEL

### • Volumétrie (suite) – Equipements

#### Corps secondaire

##### Prescriptions

- Bardage extérieur bois, finition aspect naturel
- Pose horizontale ou verticale libre (pas de pose diagonale)
- Menuiseries bois ou alu ou bois alu, PVC non autorisé
- Volet roulants possibles, aluminium ou bois, ton gris ou bois naturel, PVC non autorisé
- Toiture terrasse obligatoire
- Si toiture non accessible : acrotère conforme aux normes, couverture zinc gris, étanchéité auto protégée gris, végétalisée ou en graviers.
- Si toiture terrasse accessible : acrotère formant garde corps dans le prolongement du bardage des murs, couverture zinc
- Pas de dépassée de toiture (dépassée de toiture non autorisée)
- Descentes d'eau pluviale en zinc ou cuivre, dauphins fonte de teinte dito enduit de façade ou de l'EP

#### Stationnements

##### Prescriptions

- Le stationnement privatif est obligatoirement sur l'emprise privée.
- La dimension d'une place par voiture est de 2,50 m x 5,00 m
- Le nombre de places extérieures est compris entre 1 à 3 emplacements maximum par habitation
- La surface de stationnement extérieur est obligatoirement couverte
- Celle-ci est constituée par une structure légère formant auvent d'une hauteur libre inférieure ou égale à 2,50
- La structure de l'auvent est soit en métal galvanisé ou teinte grise, soit en bois massif ou lamellé collé teinte naturelle
- La toiture de l'auvent est plate ou de très faible pente (inférieure ou égale à 5%) en acier ou zinc, de teinte grise
- Revêtement de sol : CF § corps principal

Dans le cas de création d'un garage fermé, celui-ci sera obligatoirement inclus dans le volume de la construction et en aucun cas un volume annexé

#### Coffret concessionnaires réseaux et boîte aux lettres

##### Prescriptions

Les coffrets EDF, FT, boîtes aux lettres seront réunis et incorporés dans les éléments de clôture.

#### Autres ouvrages

Les cabanes de jardins (rangement outillage, vélos) positionnées côté jardin, seront en bardage bois dito corps secondaire, avec soit toiture terrasse, soit toiture à 1 ou 2 pans en bois, zinc ou tuiles dito corps principal

#### Panneaux solaires

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques seront intégrés aux rampants de toitures.



## PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES : HABITAT COLLECTIF

### • Volumétrie

#### Implantation des constructions

Voir PLU

#### Clôtures

Voir Cahier des prescriptions paysagères

#### Volumes des constructions

L'immeuble est constitué de deux registres :

Côté rue, un corps principal avec une façade lisse, loggias possibles mais pas de balcons

Côté jardin, des modules secondaires « greffés » au corps principal composant une façade plus fragmentée en un ou plusieurs volumes

Un ou plusieurs ouvrages non clos seront positionnés côté rue : le ou les auvents de stationnement.

La façade côté rue est en lien avec l'espace public de la rue et de facture traditionnelle

La façade côté jardin est en lien avec l'espace paysager du jardin et de facture contemporaine

La forme, l'imbrication et la composition des volumes est laissée libre

Le ou les auvents de stationnement sont de facture contemporaine

#### Hauteur des constructions

Voir PLU

#### Corps de bâtiment principal

##### Prescriptions

Murs en pisé ou en pierre de provenance locale possibles

Murs enduits tons clairs du gris clair à l'ocre brique

Menuiseries bois ou aluminium ou bois alu, teinte naturelle ou gris foncé, PVC non autorisé

Volets battants bois, ton pastels libres, volets roulants autorisés

Toiture terrasse autorisées avec acrotère rehaussée formant garde-corps, ou toiture à deux pans dont la

penne est comprise entre 30 et 60 %, sens du faîtage libre

Fenêtres rampantes de toit autorisées, lucarnes possibles

Matériau de toiture : tuiles ton brique ou tuiles béton de couleurs panachées

Les dépassées de toiture ne sont pas obligatoires, et limitée à 100 cm en débord de la façade

Descentes d'eau pluviale en zinc aluminium, dauphins fonte de teinte dito enduit de façade ou de l'EP

Loggias admises

Revêtement de sol entre rue et entrée : revêtement minéral homogène et unique entre auvent voiture et

cheminement piéton vers l'entrée : béton balayé, béton désactivé, pavage pierre, pavés béton, stabilisé)

enrobé non autorisé

Ne sont pas autorisés

Balcon

Escalier extérieur

Forme de linteau en arcade

Enrobé au sol entre trottoir et pied d'habitation



## PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES : HABITAT COLLECTIF

### • Volumétrie (suite) – Equipements

#### Modules secondaires

##### Prescriptions

Bardages extérieurs bois teinte aspect naturel  
Pose horizontale ou verticale libre (pas de pose diagonale)  
Menuiseries bois ou alu ou bois alu, PVC non autorisé  
Volet roulants possibles, aluminium ou bois, ton gris ou bois naturel, PVC non autorisé  
Toiture terrasse obligatoire  
Si toiture non accessible : acrotère conforme aux normes, couverture zinc gris, étanchéité auto protégée gris ou végétalisation ou gravier  
Si toiture terrasse accessible : acrotère formant garde-corps dans le prolongement du bardage des murs, couverture zinc  
Pas de dépassée de toiture (dépassée de toiture non autorisée)  
Descentes d'eau pluviale en zinc ou aluminium, dauphins fonte de teinte dito enduit de façade ou de l'EP

#### Stationnements

##### Prescriptions

Le stationnement privatif est obligatoirement sur l'emprise privée.  
La dimension d'une place par voiture est de 2,50 m x 5,00 m  
Le nombre de places extérieures est compris entre 1 à 2 emplacements maximum par appartement  
La surface de stationnement extérieur est obligatoirement couverte  
Celle-ci est constituée par une structure légère formant auvent d'une hauteur libre inférieure ou égale à 2,50  
La structure de l'auvent est soit en métal galvanisé ou teinte grise, soit en bois massif ou lamellé collé teinte naturelle  
La toiture de l'auvent est plate ou de très faible pente (inférieure ou égale à 5%) en acier ou zinc, de teinte grise  
Revêtement de sol : CF § corps principal  
Dans le cas de création de garages fermés, ceux-ci seront obligatoirement inclus dans le volume de la construction et en aucun cas un volume annexé.  
Dans le cas d'une rampe d'accès en sous-sol celle-ci sera couverte par une toiture plate ou de très faible pente, dito les auvents de stationnement extérieur.

#### Coffret concessionnaires réseaux et boîte aux lettres

##### Prescriptions

Les coffrets EDF, FT, boîtes aux lettres seront réunis et intégrés dans le corps du bâtiment principal, en aucun cas en saillie.

#### Autres ouvrages

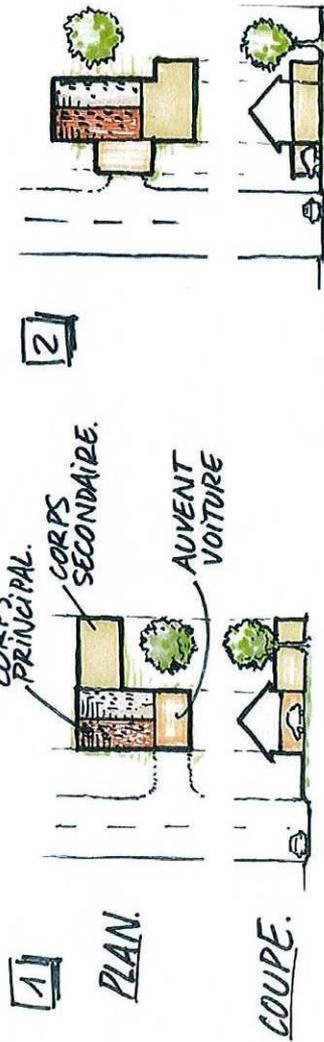
Les cabanes de jardins collectives ou individuelles (rangement outillage, vélos) côté jardin, sont en bardage bois dito corps secondaire, avec soit toiture terrasse, soit toiture à 1 ou 2 pans en bois, zinc ou tuiles dito corps principal.  
Les échelles d'ascenseur en saillie des toitures terrasses seront revêtus en bardage bois et leur toiture sera plate obligatoirement.

#### Panneaux solaires

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques seront intégrés soit aux rampants de toitures, soit dans le cas de toiture terrasses en bandes inclinées sur cette terrasse



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES : HABITAT INDIVIDUEL



ST LATIER  
 CAHIER DES CHARGES DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES  
 C/PROJAS DE PLOU GPE  
 OCT. 2012  
 RITZ ARCHITECTE

5 ETC...

HAMEAU DE LA BAUDIERE - CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

## PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES : HABITAT INDIVIDUEL



HAMEAU DE LA BAUDIERE - CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES



ST LATIER  
CAHIER DES CHARGES DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES  
C'ADRES DE MUNICIPALITE  
OCT. 2012  
PATZ ARCHITECTE

HAMEAU DE LA BAUDIERE - CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

10

# PRESCRIPTIONS PAYSAGERES





## PRESCRIPTIONS PAYSAGERES : ANALYSE DES CLOTURES EXISTANTES

### • Des structures intéressantes

Clotures traditionnelles / vernaculaires



- Continuité architecturale intéressante entre mur de clôture et bâtiment
- Proscrire la différence de matériaux (ou d'enduit) entre mur de clôture et bâtiment attenant



- Bonne intégration du portillon d'entrée séparé du muret par un pilier de section carré

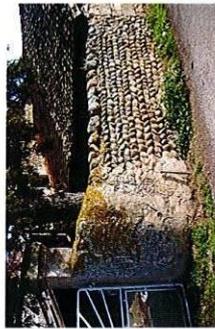
Cloture contemporaine d'inspiration traditionnelle



- Mur en béton avec parement de galets de dimension homogène (100/150) et appareillage constant linéaire



- Eviter les murs avec parements, privilégier les murs en structure pierre



- Mur en galets de dimension homogène (100/150), appareillage en chevrons, enduit partiel
- Mixité entre paroi enduite et non enduite acceptable



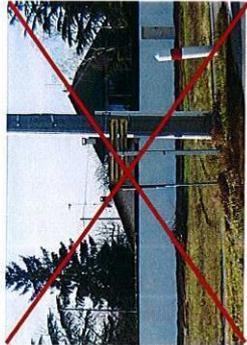
- Appareillage mixte avec couronnement par galets plus gros (150/200) en sommet de muret
- Privilégier ce type d'appareillage avec structure en galet et mortier ciment



## PRESCRIPTIONS PAYSAGERES : ANALYSE DES CLOTURES EXISTANTES

### • Des pratiques à proscrire

Murs supérieurs à 1m40 enduits ou crépis



→ Éviter les murs en parpaings enduits



→ Proscrire les murs crépis



→ La hauteur des murs de clôture ne devra pas excéder 1,40m hors sol

Clôtures grillagées avec bâches



→ Proscrire les bâches ou canisses en plastiques de toutes couleurs

→ Interdire les autres clôtures occultantes (claustras bois, bande de bruyère,...)

Haies mono-spécifiques



→ Haie de Laurier à grande feuille à proscrire



→ Haie de Thuja à proscrire



→ Effet lointain disgracieux

HAMEAU DE LA BAUDIERE - CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES



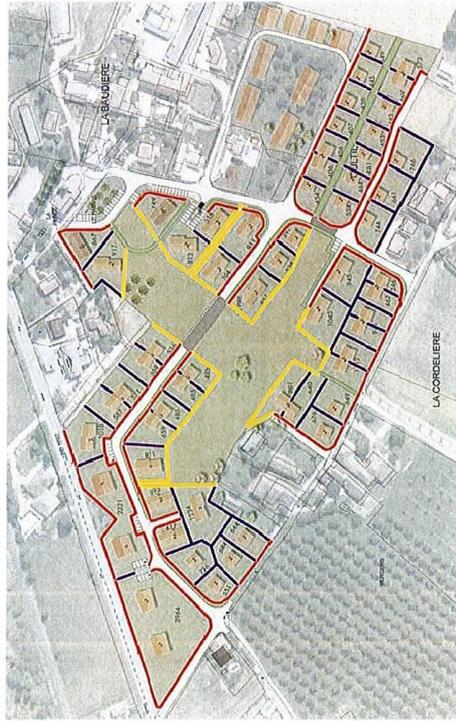
## PRESCRIPTIONS PAYSAGERES : PRECONISATIONS POUR CLOTURES

### • Introduction

Pour une meilleure compréhension des limites séparatives du projet et dans le but d'obtenir une cohérence, une qualité paysagère d'ensemble ainsi qu'une bonne intégration dans le site, nous proposons de les distinguer en trois catégories.

Pour chacune d'elle nous prescrivons des modes de clôtures différentes et qui nous apparaissent comme les plus adaptées.

Repérage sur le plan de composition



• 1/ Clôtures sur espace public

• 2/ Clôtures séparatives entre 2 lots mitoyens

• 3/ Clôtures sur espace paysager



## PRESCRIPTIONS PAYSAGERES : PRECONISATIONS POUR CLOTURES

### • 1/ Clôtures sur espace public

Repérage sur le plan de composition



Le muret :

→ Sera réalisé en galets de l'isère maçonnés, apparents (voir référence au chapitre « Clôtures existantes »), ou en béton ou agglos enduits selon nuancier

OU

→ en gabion de largeur minimum 0.50m avec galets de la vallée de l'isère

Référence du site :

Mur de limite sans clôture



Murets de limite avec clôture



Gabions - références



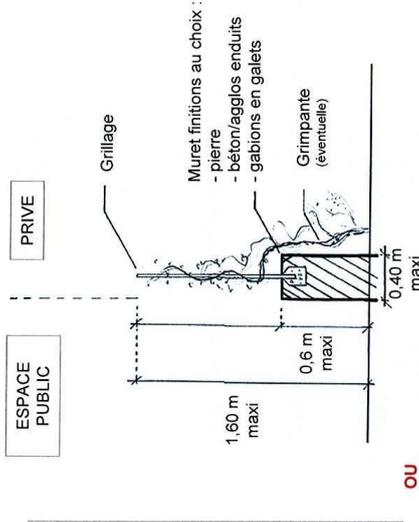
→ Prévoir un muret de soubassement (Hmax = 0,60m) avec rehausse par clôture métallique, pour une hauteur d'ouvrage maximum hors-sol: 1,60m

OU

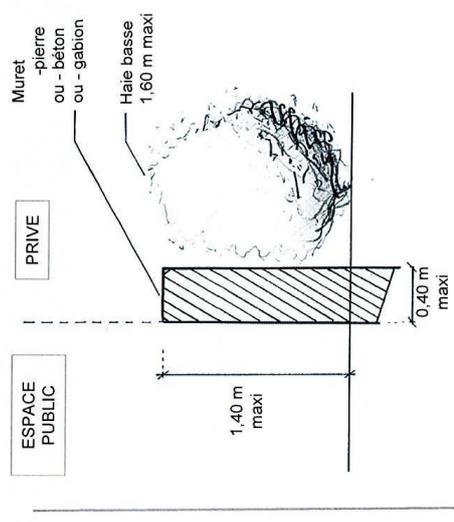
→ Un mur seul de hauteur maximum 1,40m.

NB: L'ouvrage séparatif peut être construit en retrait de l'espace public (maximum 1,00m) si la bande dégagée est végétalisée (arbuscules) et entretenue par le propriétaire.

Règles de construction



OU





## PRESCRIPTIONS PAYSAGERES : PRECONISATIONS POUR CLOTURES

### • 2/ Clôtures séparatives entre 2 lots mitoyens

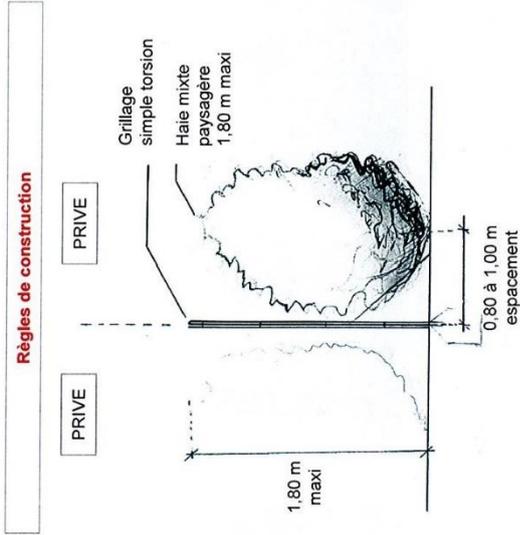
Reperage sur le plan de composition



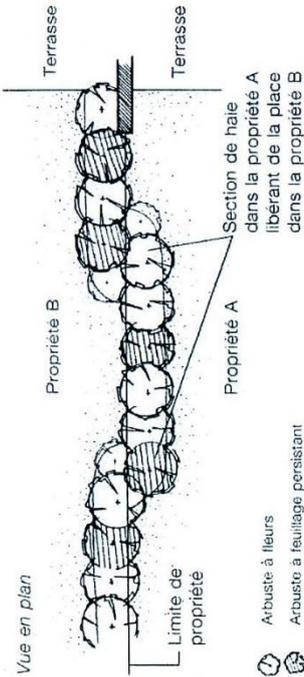
→ **Prévoir une clôture grillagée (hauteur maximum 1,80m) doublée d'une haie mixte champêtre.** (voir préconisations pages suivantes)

**Possibilité d'implantation de la haie de part et d'autre des parcelles** (VOIR CI-DESSOUS)

HAMEAU DE LA BAUDIERE - CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES



### Illustration de mise en œuvre d'une haie mitoyenne



**Vue d'ensemble**  
 Tous les 5 à 6 sujets, alternez le côté de plantation pour bénéficier de plus de place.

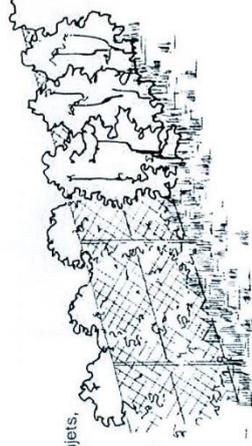
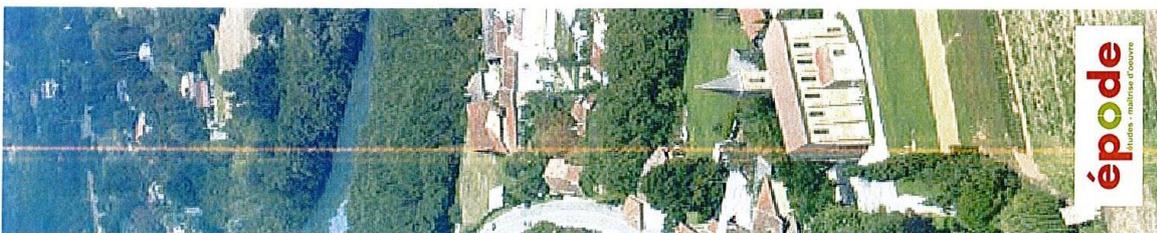


Schéma d'implantation d'une haie de part et d'autre des parcelles – Extrait de « Les clôtures », Pierre Nessmann, éd. Aubanel, 2006.



# PRESCRIPTIONS PAYSAGERES : PRECONISATIONS POUR CLOTURES

## • 3/ Clôtures sur espace paysager

Repérage sur le plan de composition

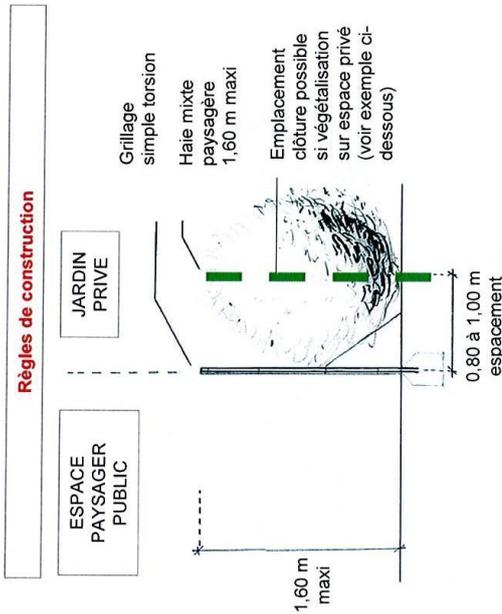


→ **Prévoir une clôture (hauteur maximum 1,60m) doublée d'une haie mixte champêtre implantée côté intérieur de parcelle** (voir préconisations pages suivantes)

**Ou possibilité d'implantation de la haie de part et d'autre de la parcelle et du parc**

→ **La clôture devra intégrer obligatoirement un portillon piéton par logement, donnant accès à l'espace paysager public**

**NB:** L'ouvrage séparatif peut être construit en retrait de l'espace public (maximum 1,00m) si la bande dégagée est végétalisée (arbustes) et entretenue par le propriétaire.



HAMEAU DE LA BAUDIERE - CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Clôtures grillagées simples sur le site :



Haie privée en limite d'espace public – exemples :



Portillon ajouré donnant sur parc – exemples :



## PRESCRIPTIONS PAYSAGERES : PRECONISATIONS POUR CLOTURES

### • Préconisations relatives aux clôtures

→ Alignements / Marges de recul sur voie publique

La pose de clôtures en limite de propriété n'est pas une obligation dans le cadre de cette opération.

Toutefois si les propriétaires le souhaitent ils peuvent poser sur leurs limites séparatives des clôtures de hauteur hors-sol limitées à 1,80 m pour les limites séparatives entre 2 parcelles de lots mitoyens, et 1,60 m en limite de l'espace paysager .

→ Teintes

Les teintes foncées et uniformes sont recommandées : vert (RAL 6005) ou gris pour l'ensemble de la clôture ( poteaux, panneaux et portillon éventuel).  
 La teinte blanche est interdite.

→ Types de clôtures

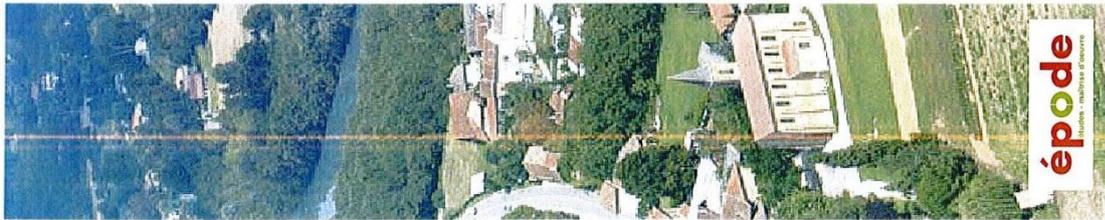
Les clôtures en panneaux rigides de type treillis soudé sont autorisées uniquement en **treillis plat**. Le treillis soudé coudé est interdit.

Des solutions type simple torsion à maille serrée et fils épais seront préférées pour leur pose en rouleaux sur poteaux.  
 (voir détail en page suivante).

Les clôtures seront installées sur base gazon ou prairie fleurie.

→ Respect de la faune locale

Préconiser des petites ouvertures dans le grillage, de 10 x 20cm dans le sens horizontal pour le passage de la petite faune : hérisson par exemple.



HAMEAU DE LA BAUDIERE - CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

**Espèces concernées (non exhaustif)**

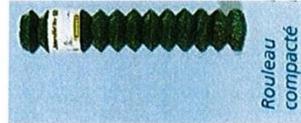
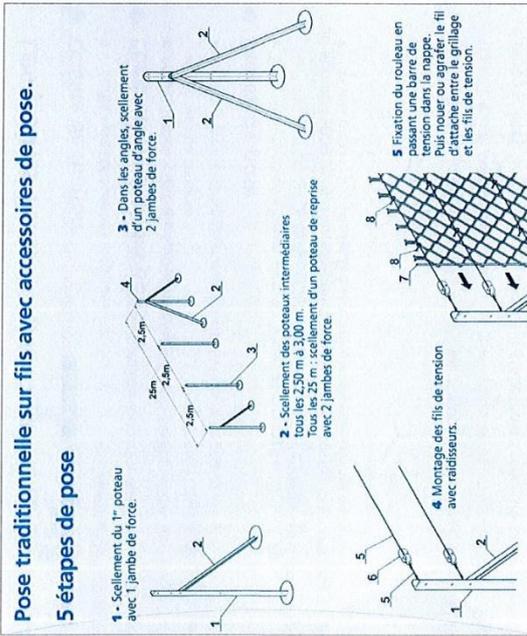
- Grands mammifères
- Petits mammifères Amphibiens

**Schéma de la clôture**

d'après Biodiversité Positive (projet BBP), NORPAC, IDDR. (PDF)

# PRESCRIPTIONS PAYSAGERES : PRECONISATIONS POUR CLOTURES

## • Préconisations relatives aux clôtures



**SIMPLE TORSION FORT**

Ce grillage, de section supérieure au standard, est destiné aux clôtures de sécurité équipées, éventuellement, d'appareils de détection, surveillance ou contrôle.

MAILLE	FIL	PROTECTION
50 mm	2,7 ou 3 mm	GALVANISE B ou C
50 mm	2,65 mm sur âme de 2,25 mm	RHINOPLAST VERT
50 mm	3,3 mm sur âme de 2,9 mm	RHINOPLAST VERT
50 mm	4,4 mm sur âme de 3,9 mm	RHINOPLAST VERT
50 mm	2,5 ou 3 mm	RHINOVALU

**Livré en rouleaux de 25 m et 10 m pour fil fort et grandes hauteurs.**  
**Hauteur 1 m - 1,20 m - 1,50 m - 1,75 m - 2 m.**

Mode de pose – Extrait du catalogue Dirickx (DR)

Fiche technique produit – Extrait du catalogue Gantois (DR)



## PRESCRIPTIONS PAYSAGERES : PRECONISATIONS POUR CLOTURES

### • Préconisations relatives aux haies mixtes champêtres

→ Implantation et hauteur

Implantation de la haie à une distance de 0,80m à 1,00m maximum de la limite de propriété.  
 Hauteur maximum d'une haie de 1,80m pour les limites séparatives entre 2 parcelles de lots mitoyens, et 1,60m en limite de l'espace paysager. Prévoir entretien et taille afin de ne pas dépasser cette hauteur.  
 Entretien à la charge des habitants pour les parcelles privées.

→ Principe

La haie mixte champêtre est une haie décorative s'intégrant dans le paysage. On utilisera de préférence des espèces d'arbustes indigènes déjà présents dans le paysage et qui s'adapteront facilement (rusticité, résistance au gel). Les essences européennes de préférences, seront donc adaptées à la vallée de l'isère et aux caractéristiques du site.

La haie champêtre apportera nourriture aux animaux sauvages et aux oiseaux, par des fruits et baies, contribuant ainsi à préserver la biodiversité.

Elle pourra enfin avoir un effet coupe-vent et protégera du froid en hiver.

→ Provenance

Un maximum des végétaux provenant de pépinières locales si possible ou du quart Sud-Est de la France.



#### Haies mixtes - sur le site



#### Haies champêtres - références



# PRESCRIPTIONS PAYSAGERES : PRECONISATIONS POUR CLOTURES

## • Préconisations relatives aux haies mixtes champêtres

### — Composition

Les haies seront constituées de plantations d'arbustes caducs et persistants (40% maximum), comprenant au minimum 5 essences indigènes et caduques à mélanger dans une même haie.

#### Arbustes préconisés

- Caduc**  
 Amelanchier ovalis – Amelanchier des bois  
 Aronia arbutifolia 'Brillant' – Aronie à feuilles d'arousier  
 Cornus mas – Cornouiller mâle  
 Cornus sanguinea – Cornouiller sanguin  
 Cornus stolonifera 'Flaviramea' – Cornouiller à bois jaune  
 Corylus avellana – Noisetier commun  
 Crataegus laevigata – Aubépine  
 Euonymus alatus – Fusain ailé  
 Euonymus europaeus 'Red Cascade' – Fusain d'Europe  
 Forsythia x intermedia Lynwood – Forsythia  
 Hippophae rhamnoides – Arbusier  
 Ribes sanguineum – Groseille à fleur  
 Viburnum lantana – Viorne cotonneuse  
 Viburnum opulus – Viorne obier

#### Semi-persistants

- Carpinus betulus – Charnille  
 Ligustrum ovalifolium – Troène de Californie  
 Viburnum x burkwoodii – Viorne de Burkwood

#### Persistants

- Abelia grandiflora – Abélia à grandes fleurs  
 Ilex aquifolium – Houx commun  
 Laurus nobilis – Laurier sauce, d'Apollon  
 Ligustrum vulgare 'Atrovirens' – Troène commun d'Europe  
 Ligustrum japonicum – Troène du Japon  
 Prunus lusitanica – Laurier du Portugal  
 Taxus baccata – If  
 Viburnum tinus – Laurier tin

#### Espèces invasives interdites (Les espèces invasives sont des agents de perturbation nuisibles à la biodiversité autochtone des écosystèmes.)

Buddleia – Arbre à papillons

Pyracantha

Robinia pseudoacacia – Robinier faux-acacia

Allianthus altissima – Faux vernis du Japon

Fallopia japonica – Renoué du Japon

#### Autres espèces interdites

Thuyas (toutes espèces)

Prunus laurocerasus – Laurier à grande feuille





## PRESCRIPTIONS PAYSAGERES : PRECONISATIONS POUR CLOTURES

### • Préconisations relatives aux haies mixtes champêtres

→ Conseil de plantation

Prévoir un paillage au sol, de type naturel, au moment de la plantation pour limiter les adventices et conserver l'humidité du sol (limite l'arrosage)



Mulch broyé

Epaisseur de 0,10m  
 Paillage d'origine végétale naturelle provenant de végétaux broyés ou de palettes broyées



Chanvre

Le Chanvre est une culture qui ne nécessite aucun pesticide. Il convient pour le paillage de toutes sortes de massifs, potager, annuelles, arbres, arbustes, plantes vertes et fleuries, plantes en pot d'intérieur et d'extérieur. Il s'incorpore au sol en fin d'utilisation.

Calibre : Paille de 2/30 mm  
 Conditionnement : Balle de 7,5, 10, 15 et 20kg (1kg~10 L)  
 Densité: 100 à 120 kg/m<sup>3</sup>  
 Epaisseur conseillée : 3 à 4 cm  
 Quantité conseillée par m<sup>2</sup>: 30 à 40L  
 Durée de vie : 2 à 3 ans



Écorce de pin

L'écorce issu du tri mécanique d'écorces de pin maritime, nettoyées et calibrées. Il convient au paillage de toutes plantes à l'exception des plantes calcicoles et des rosiers. Ce paillage stimule la vie du sol en se décomposant.

Calibre : 0/10, 7/15, 15/25, 25/40 mm  
 Conditionnement : Vrac, Sacs de 50L et 70L  
 Densité: 300 à 400 kg/m<sup>3</sup>  
 Epaisseur conseillée : 3 à 5 cm  
 Quantité conseillée par m<sup>2</sup>: 30 à 50L  
 Durée de vie : 3 à 4 ans

→ **Interdiction**

Les bâches non dégradables en polypropylène et polyéthylène sont interdites



**NUANCIER DES FACADES PORTANT SUR L'ENSEMBLE DES ZONES**

**• Nuancier – inventaire des teintes de façade - pour choix des enduits**

**NUANCES BÂTIMENTS TRADITIONNELS**

Teintes Pierres et Pisé



Enduits traditionnels teintes ocres-beiges



Détails d'architecture (briques)



**NUANCES BÂTIMENTS CONTEMPORAINS**

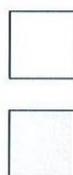
Enduits ou crépis clairs teinte pierre-pisé



Enduits ou crépis teinte rose / saumon



Enduits très clairs teinte gris / blanc



• Nuancier – inventaire des teintes de façade - pour choix des enduits

NUANCES BÂTIMENTS TRADITIONNELS

Teintes Pierres et Pisé



Enduits traditionnels teintes ocres-beiges



Détails d'architecture (briques)



NUANCES BÂTIMENTS CONTEMPORAINS

Enduits ou crépis clairs teinte pierre-pisé



Enduits ou crépis teinte rose / saumon



Enduits très clairs teinte gris / blanc

