

Commune de **MONTFERRAT**

(Département de l'Isère - 38)

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

5. Extraits du projet de règlement modifié



Claudine Bonilla
Ecologue urbaniste
c.bonilla@atelierbda.fr
Parc d'Activités de Côte Rousse
180 rue du Genevois
73000 CHAMBERY

Certifié conforme par le maire et
annexé à la délibération du Conseil
Municipal approuvant le PLU en
date du 21 février 2020 et modifié
le 12 juillet 2021 :

Le maire,

Certifié conforme par le maire et
annexé à la délibération du Conseil
Municipal approuvant la
modification n°2 du PLU en date
du :

Le maire,

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

On distingue au sein des zones urbaines les sous secteurs suivants :

Zone AUa	Les zones AUa1 et AUa2 correspondent à la zone à urbaniser du centre-bourg
Zone AUb	La zone AUb correspond à la zone à urbaniser du Vernatet
Zone AUc	La zone AUc correspond à la zone à urbaniser à vocation principale de logements à la Veronnière

SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLACEMENTS RESERVES (ZONE AU)

- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES -

✓ Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Caractéristique des voies :

En cas de projet d'aménagement d'ensemble et de division parcellaire, l'objectif sera de mutualiser au maximum les accès aux constructions.

Le projet devra être desservi par des voies privées ou publiques :

- qui correspondent aux besoins de l'opération et à la destination des constructions envisagées
- qui permettent la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services (y compris les zones de retournement lorsqu'elles sont nécessaires)
- dont les accès ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (à apprécier compte tenu du positionnement et de la configuration de l'accès ainsi de la nature et de l'intensité du trafic)

Caractéristique des accès aux constructions :

Les accès automobiles (portails, portes de garages, ...) devront :

- soit être aménagés de façon à permettre un stationnement longitudinal en dehors du domaine public
- soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

- DESSERTE PAR LES RESEAUX -

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées

Dans les zones AUa1 et AUa2, AUb et AUC, toute construction, existante ou à créer le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

✓ Conditions de gestion des eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour **limiter l'imperméabilisation du sol**, pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales :

- en évitant de modifier de manière inappropriée l'écoulement naturel des eaux sur la parcelle,
- en maintenant le maximum d'espaces végétalisés,
- en favorisant l'utilisation des matériaux drainant ou filtrant pour les aménagements de surface (accès, stationnement, terrasses, allées piétonnes) ou la mise en oeuvre de toitures végétalisées.

Le pétitionnaire ou maître d'ouvrage devra démontrer que les eaux de pluie collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) seront gérées « à la parcelle » de telle sorte que le nouvel aménagement ou construction ne vienne dégrader la situation actuelle.

L'ensemble des dispositions de gestion, d'infiltration ou de rétention s'appliquent pour la création de surfaces imperméables dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m².

L'infiltration sera interdite dans les zones soumises aux zones soumises à des risques de glissement de terrain identifiés sur le plan de zonage n° 4.2.

Sans risque naturel connus, l'infiltration si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements et constructions réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, terrasses, accès,...)

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées en totalité ou en partie (nature des sols, pente et risques naturels), elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation ou vers un exutoire, lorsqu'ils existent ; dans ce cas, le rejet est soumis à l'autorisation du propriétaire du fossé et de la collectivité.

Le débit de fuite régulé dans le réseau devra être le même que le débit de fuite naturel du tènement avant aménagement, y compris le bassin versant amont collecté.

Concernant le dimensionnement des ouvrages quel qu'ils soient (rétention et/ou infiltration), celui-ci se fera sur la base d'une pluie trentennale conformément à celle indiquée dans le règlement Eaux Pluviales du Pays Voironnais

Le débit de fuite autorisé au réseau dans le cas ou des rétentions avec débit de fuite soit nécessaire sera de 5 l/s/ha imperméabilisé (toitures, voirie...), avec un minimum de 1 l/s.

Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrant ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, odeurs, stagnation d'eau).

Dans la mesure du possible, il sera mis en place des installations permettant la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement) et/ou à des fins d'arrosage.

Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écêtement des eaux pluviales.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Les fossés et autres écoulements devront être entretenus et ne pas être couverts, hormis sur une largeur maximale de 3 m permettant l'accès d'un véhicule. Dans ce dernier cas, le couverture devra être conçu de manière à maintenir le ruissellement naturel des eaux.

Tout rejet (cours, parking piscine) sur les voiries est interdit.

✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'électricité**

Sauf en cas d'impossibilité technique, le réseau électrique est réalisé en souterrain.

✓ **Conditions de desserte par les réseaux de communication électronique**

Lorsque les réseaux existent, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

Dans le cas contraire, toute nouvelle construction principale autorisée à destination :

- d'habitat
 - de commerce et activités de services
 - d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire
 - d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

On distingue au sein des zones naturelles les sous secteurs suivants :

Zone N	Les zones N correspondent aux secteurs à vocation naturelle et forestière
Zone Ne	Les zones Ne correspondent aux secteurs à vocation naturelle et forestière identifiés comme ayant un intérêt écologique
Zone Nst	Les zones Nst correspondent aux secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées : - Nst1 : Zone accueillant des campings - Nst1* : Zone correspondant au camping Le Bellevue - Nst2 : Zone d'équipement public (terrain de sport et espaces annexes

SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE N)

- GESTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES -

✓ Gestion de l'Occupations du sol

Les destinations et sous destinations interdites :

En dehors de celles indiquées dans le tableau ci-dessous, toutes les destinations et sous destinations sont interdites.

Destinations et sous destinations uniquement autorisées :

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous destinations uniquement autorisées.

Les « blancs » dans le tableau indiquent ainsi que toutes les constructions et installations de la destination (ou de la sous destination) sont interdites au sein du sous-secteur de la zone naturelle.

Destination	Sous - Destination	Zone N (sans indice)	Zone Nst1	Zone Nst1*	Zone Nst2	Zone Ne
		Zone Naturelle	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées des campings	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées du camping de Bellevue	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées des équipements sportifs	Zone naturelle à caractère écologique
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations forestières					
Habitat	Habitat	Habitations existantes				Habitations existantes
Commerce et activités de services	Autres hébergements touristiques		Les constructions et aménagements en lien avec la vocation de camping			
	Artisanat et commerce de détail			La sous-destination « artisanat et commerce de détail » est possible dès lors qu'elle est liée à l'activité du camping et sous conditions		
Equipements d'intérêt collectifs et services publics Equipements d'intérêt collectif et services publics	Equipements sportifs / Autres équipements recevant du publics				- L'aménagement d'aires de loisirs publiques ainsi que les équipements et installations nécessaires à leur fonctionnement ; - Les aires de stationnement ouvertes au public.	
	Locaux, techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Les constructions et installations <u>nécessaires</u> à des équipements collectifs, dès lors : - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site)				

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits :

En dehors de ceux indiqués ci-dessous, tous les usages, affectations des sols et types d'activités sont interdits.

Usages, affectations des sols et types d'activités uniquement autorisés :

- Les travaux de restauration écologique
- Les travaux et ouvrages techniques de nature à se préserver des risques naturels et des risques d'incendie
- Les affouillements et exhaussements de sol uniquement liés aux destinations, sous destinations, usages, affectations des sols ou types d'activités autorisés par sous secteurs

De plus :

En Zone Ne
L'usage du sol ne devra en au cas engendrer d'imperméabilisation du sol en totalité ou en partie, de création de déblais/remblais, de dépôt ou d'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie.

✓ Gestion des risques naturels

Se superpose aux zones du PLU, des bâtiments identifiés au zonage, au titre de l'article R151-35 impliquant des dispositions particulières :

POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR DES RISQUES NATURELS

Certains secteurs des zones naturelles (N) sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur doit prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver. On distingue ainsi au sein des zones N :

Les zones « bleues » constructibles sous réserves de prescriptions spéciales, avec :

- Bg2 : glissement de terrain
- Bv1 : ruissèlement sur versant
- Bi'1 : zones marécageuses
- Bi'2 : inondation en pied de versant

Les zones « rouges », inconstructibles en dehors d'occupations et d'utilisations du sol spécifiques, avec :

- RG : glissement de terrain
- RI : inondation de plaine
- RI' : inondation en pied de versant
- RM : zones marécageuses
- RV : ruissèlement sur versant
- RT : crues des torrents et des ruisseaux torrentiels

Ces zones font références à des types de prescriptions différentes en fonction des différents aléas. Il y a lieu de se reporter :

- *au document graphique (pièce N°4.1 du PLU), où une trame en surcharge du zonage indique leur présence.*
- *A l'article 4 des dispositions générales pour les prescriptions liées à la nature de chaque risque*

✓ Gestion des secteurs situés dans les périmètres de corridors écologiques

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés au zonage, au titre des articles L151-23-1° impliquant des dispositions particulières :

POUR LES SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR LA PRESERVATION, LE MAINTIEN, OU LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Seuls sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :

☐ qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,

☐ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site)

☐ que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques

☐ qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune

- toutes occupations ou utilisations du sol, nécessaires à la protection ou à la gestion des espaces agricoles et naturels, et visant à réduire les risques naturels, sous conditions qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune

- les travaux et installations spécifiques voués à favoriser la libre circulation de la faune

- les équipements et aménagements à usage d'observation de la faune

- l'éclairage public à condition de limiter les points lumineux et la puissance installée, et que les lampadaires n'émettent pas de flux lumineux vers le ciel

- les exhaussements ou affouillements de sol à condition qu'ils soient directement liés à une opération de construction autorisée dans la zone

✓ Gestion des secteurs situés dans les périmètres de protection de captage

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés au zonage, au titre des articles R151-34-1° impliquant des dispositions particulières :

POUR LES ZONES DE PROTECTION DE CAPTAGE DE L'EAU

Il s'agira de se reporter aux Servitudes d'Utilité Publiques insérées en annexes du PLU

✓ Obligation en matière de démolition et de reconstruction

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments :

- est autorisée si le sinistre n'est pas lié à un risque naturel impactant la zone

- pourra s'effectuer à l'identique de l'implantation de la construction préexistante

La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, s'effectuera à l'identique de l'implantation de la construction préexistante sous réserve de prescriptions particulières, notamment en matière de sécurité.

Se superpose aux zones du PLU, des éléments de paysage identifiés au zonage, au titre de l'article R151-41-3° impliquant des dispositions particulières :

POUR LE PATRIMOINE BATI

Leur démolition est soumise à permis de démolir. En cas de reconstruction à l'identique, celle-ci devra se faire à l'identique de l'implantation, du gabarit.

- SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE N)

- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS -

✓ Emprise au sol des constructions

Généralités et exceptions :

Le **coefficient d'emprise au sol** est le résultat du rapport entre l'emprise au sol cumulée des constructions sur le terrain (constructions principales, annexes, piscines, ...) et la taille du tènement concerné, et qui est situé en zones N et ses sous-secteurs.

Les règles d'emprise au sol et de coefficient d'emprise au sol se cumulent.

Les règles à appliquer :

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Dans les zones N, **et Ne** toute nouvelle construction est interdite. Les constructions existantes ne pourront pas faire l'objet de d'extension de leur emprise au sol. Les annexes accolées ou isolées sont interdites. Les piscines sont interdites.

Cette règle s'applique aux deux secteurs comprenant des constructions au bord du lac de Paladru, Nord de la RD 90, à la parcelle 734 «les amis de la Veronnière» et à l'ensemble de constructions formant le château de Montferrat.

Règles à appliquer pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

Zone Nst1	Zone Nst1*	Zone Nst2
Les volumes existants cadastrés au plan de zonage pourront évoluer dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU. Une seule construction de 60 m ² au sol est autorisée dans chaque zone.	Une seule construction destinée à l'accueil et au stockage de matériel, est autorisée dans la limite de 200 m ² au sol. Un logement de fonction est autorisé à condition qu'il soit intégré au volume de cette construction et dans la limite de 80 m ² de surface de plancher. Une surface de vente est autorisée à condition qu'elle soit intégrée au volume de cette même construction principalement à la vente de biens ou services.	Seule est autorisée une extension du bâtiment existant, d'un volume maximal de 50 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU

✓ Hauteur des constructions

Généralités et exceptions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain **naturel**.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

Les règles à appliquer :***Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :***

Les constructions existantes ne pourront pas faire l'objet de surélévation. La hauteur de la construction doit rester à l'identique, avec une possibilité de 0,5 m pour la réfection et isolation de toiture.

Règles à appliquer pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

Zone Nst1	Zone Nst1*	Zone Nst2
La hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout de toiture.	La hauteur est limitée à 6 mètres au faitage.	La hauteur de l'extension autorisée est limitée à celle de la construction existante (+0,5 m possible en cas de réfection et isolation de toiture).

✓ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Généralités et exceptions :**

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation générale.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent aux constructions comprises dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », dont l'implantation jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les règles de recul se calculent en prenant la distance entre la limite entre l'emprise publique/privée et le point de la construction (y compris débord de toiture et saillis en façade) situé le plus proche de cette limite.

Néanmoins :

- les débords de toiture avec une hauteur de 5 m minimum entre l'extrémité de la toiture et l'espace public, pourront surplomber l'espace public.
- Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

Les règles à appliquer :***Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :***

	Zones N et Ne
Recul des accès aux constructions	Les accès automobiles (portails, portes de garages, ...) devront : - soit être aménagés de façon à permettre un stationnement longitudinal en dehors du domaine public tout en assurant des conditions de sécurité

	satisfaisantes - soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.
Le long des autres voies	Le recul est libre

Règles à appliquer pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

Zones Nst1 et Nst1*	Zone Nst2
Le recul des constructions non démontables autorisées sur la zone sera de 5 m minimum.	Il n'y a pas de règle de recul fixée, celui-ci étant induit par les possibilités d'extension restreinte autorisée par rapport au bâtiment existant.

✓ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités et exceptions :

Les règles suivantes s'appliquent en tout point de la façade, y compris les débords de toiture et les saillis en façade.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les règles à appliquer :

Règles à appliquer pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

Zone Nst1 et Nst1*	Zone Nst2
Il n'y a pas de règle de recul fixée.	Il n'y a pas de règle de recul fixée, celui-ci étant induit par les possibilités d'extension restreinte autorisée par rapport au bâtiment existant.

✓ Nombre et Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété

Règles à appliquer pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

Zone Nst1	Zone Nst1*	Zone Nst2
Les nouvelles constructions non démontables sont autorisées au nombre de 3 maximum. La distance entre les bâtiments au sein de la zone sera de 5 m les uns des autres	Les nouvelles constructions non démontables sont autorisées au nombre de 4 maximum. La distance entre les bâtiments au sein de la zone sera de 5 m les uns des autres	Non réglementé

✓ Disposition/agencement des volumes

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

Les volumes devront rechercher la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site.

Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande longueur par rapport à la base rectangulaire du bâtiment.

Il ne sera admis plus de 2 volumes discontinus au niveau du faîtage.

- ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS -

1 - Règles à appliquer pour la réhabilitation du patrimoine ancien :

L'évolution des bâtiments repérés par une étoile au plan de zonage, ou situés dans un périmètre repéré sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, est soumise aux dispositions de l'encadré ci-dessous intitulé « ***Règles spécifiques concernant la réhabilitation de l'habitat traditionnel dauphinois*** ».

Se superpose aux zones du PLU, des éléments de paysage identifiés au zonage, au titre de l'article R151-41-3° impliquant des dispositions particulières

POUR LE PATRIMOINE BATI

La modification des bâtiments repérés devra respecter les règles ci-dessus concernant la réhabilitation de l'habitat traditionnel dauphinois.

Leur démolition sera soumise au permis de démolir. En cas de reconstruction à l'identique, celle-ci devra se faire à l'identique de l'implantation, du gabarit.

RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT TRADITIONNEL DAUPHINOIS

■ Volume du bâti :

- l'enveloppe globale du bâti (initiale, ou après extensions, aménagement, surélévation, ...) devra respecter un volume simple, de forme rectangulaire. En particulier sont interdits la réalisation des décrochés multiples
- le faîtage devra être positionné dans le sens de la plus grande longueur du bâti
- le faîtage principal devra être parallèle ou perpendiculaire à la voirie
- les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques seront à sauvegarder (enduits de recouvrement autorisés)



■ Façade :

- les enduits de façade sur les constructions disposant d'un pisé en bon état seront à éviter. Si néanmoins ils sont amenés à être réalisés, l'enduit devra être appliqué selon les règles et méthodes traditionnelles.
- les enduits de façade seront réalisés dans les tons pisé : du beige ocré au gris clair.
- les éléments traditionnels et/ou décoratifs de façade devront être conservés* (chainage, escalier, balcon, roue, ...), sauf impératifs techniques
- les ouvertures sont autorisées en respectant un ordonnancement, dans le sens vertical
- les « décors de façades » tels que les parements en briques et autres éléments spécifiques dans les ouvertures (linteaux, encadrement pierre, ...) seront conservés*, sauf impératifs techniques



Les volets battants, s'ils existent, devront être conservés. Les volets roulants sont autorisés à conditions d'être intégrés dans la baie ou fenêtre et sans saillie.

Les teintes non traditionnelles telles que le blanc et le gris anthracite sont à proscrire. Les isolations par l'extérieur sont limitées aux façades n'ayant pas d'éléments de décors de façades.



■ Toiture :

- les pentes de toit devront conserver le nombre de pans (y compris l'existence de croupe ou demi-croupe, ...), les faîtages existants, et l'inclinaison d'origine (y compris les toitures à coyaux).
 - les matériaux de couverture conserveront une uniformité et une tonalité rouge vieillis à marron nuancée (dans tous les cas, les couleurs rouges vives, noires et grises sont prosrites).
 - les couvertures (notamment celle de style « tuile écaïlle ») devront de préférence être réhabilitées dans les mêmes matériaux et les mêmes coloris
 - les éléments traditionnels de toiture devront être conservés* (épis de faîtages, large avancées, consoles de soutien, ...) sauf impératifs techniques.
 - les ouvertures dans la toiture ne sont autorisées que dans le pan de celle-ci ; les ouvertures avec couverture, type outeaux, jacobines, chien-assis, sont interdites.
- Les panneaux solaires seront de préférence de couleur sombre et mate.



Les constructions proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, ...) seront proscrites, de même que les containers maritimes.

✓ Règles liées aux façades des constructions

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Pour les constructions principales et ses extensions, et les annexes :

Pour la couleur des façades et des menuiseries, il s'agira de se reporter au nuancier disponible en mairie.
Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être enduits.
L'aspect ondulé en façade est interdit, en dehors des bardages bois.
Les ouvertures de façades devront présenter une ordonnance entre elles.

Pour les annexes isolées inférieures à 12 m²

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas. Néanmoins, dans un objectif d'intégration dans le paysage bâti de la commune, celles-ci ne seront :

- soit non visible depuis l'espace
- soit dissimulées derrière des plantations locales
- soit peintes dans une teinte neutre locale gris ou gris coloré.

✓ Règles liées à la toiture des constructions

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Pour les constructions principales :

Les couvertures de toit pourront être restaurées. Hors structure translucide, elles seront composées de tuiles de couleur rouge vieilli ou nuancée, sauf exception sur justificatif argumenté (plaques brutes ou peintes sont dans tous les cas interdites).

En cas de toiture terrasse, celles-ci devront être végétalisées.

Règles à appliquer pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

Zone Nst1 et Nst1*	Zone Nst2
En cas de toiture à pente, elles seront au minimum de 20 % Les toitures terrasses devront être végétalisées.	Non réglementé

✓ Règles liées aux performances énergétiques et environnementales des bâtiments

Isolation thermique :

Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS -

✓ Règles liées aux terrassements

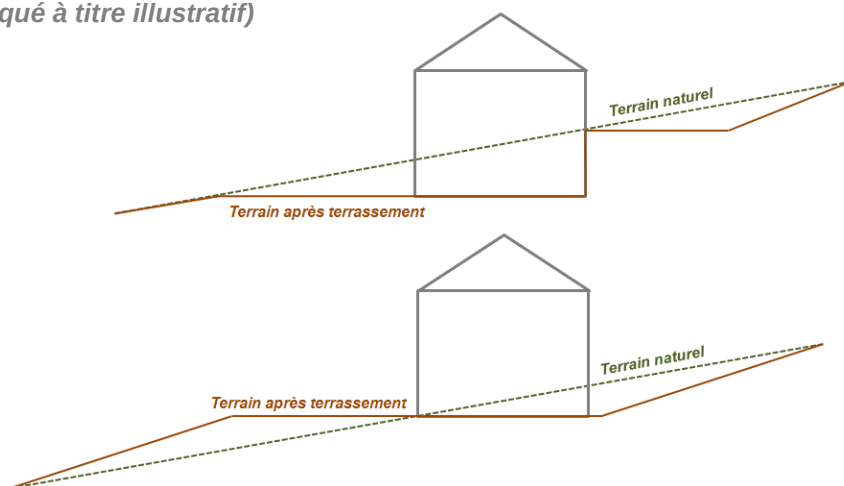
De manière générale, il faut respecter la topographie du terrain naturel afin d'inciter les maîtres d'oeuvre à concevoir leur projet en fonction du terrain et non à torturer le terrain en fonction du projet retenu. Les constructions doivent ainsi rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

En particulier, les projets de d'extension ou d'annexe, s'ils sont autorisés, seront conçus de manière :

- à éviter les murs de soutènement

- à favoriser leur implantation encastrée dans la pente, tout en veillant à respecter au minimum un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel, sans apport extérieur de remblais (les déblais issus de la création de sous-sol ne seront pas comptabilisés dans le volume de remblais).

Exemple d'implantations préconisées (Schéma indiqué à titre illustratif)



✓ Règles liées aux limites de propriété

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

En cas de matérialisation des limites de propriété, celles-ci pourront être constituées (et pouvant se cumuler) :

- de clôtures
- de haies végétales

Pour les clôtures (hors soutènement) :

Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m

Elles devront être composées de lames écartées, de grilles, grillages (ou autre système à clairevoie), perméables à la petite faune.

Tous les dispositifs totalement opaques sont proscrits.

Les murs pleins maçonnés ainsi que les murs bahuts sont également interdits en clôture.

Pour les haies :

Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m.

Les haies végétales monospécifiques (comme par exemple celles de lauriers et de thuyas) seront à éviter, au profit de végétaux variés et de préférence d'essences locales.

✓ Règles liées aux espaces verts, haies, boisements et zones d'intérêt écologique

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Les plantations :

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées et locales. Sont interdites les plantations d'espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique, bambous, ...) - voir liste dans le glossaire –

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés au zonage, au titre des articles L151-23-1° impliquant des dispositions particulières :

POUR LES SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR LA PRESERVATION, LE MAINTIEN, OU LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Seuls sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :

☐ qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,

☐ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site)

☐ que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques

☐ qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune

- toutes occupations ou utilisations du sol, nécessaires à la protection ou à la gestion des espaces agricoles et naturels, et visant à réduire les risques naturels, sous conditions qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune

- les travaux et installations spécifiques voués à favoriser la libre circulation de la faune

- les équipements et aménagements à usage d'observation de la faune

- l'éclairage public à condition de limiter les points lumineux et la puissance installée, et que les lampadaires n'émettent pas de flux lumineux vers le ciel

- les exhaussements ou affouillements de sol à condition qu'ils soient directement liés à une opération de construction autorisée dans la zone

Mesures contre l'imperméabilisation des sols :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable

- sur une profondeur de 5 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, géothermie)

- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Un coefficient de pleine terre de 50 % minimum par rapport à la taille de la parcelle est imposé.

Règles à appliquer pour les zones Nst

Zone Nst1 et Nst1*	Zone Nst2
En dehors des constructions et leurs extensions autorisées, et des constructions démontables pouvant être installées sur le site, l'imperméabilisation des sols est interdite.	Non réglementé

- STATIONNEMENT -

Le stationnement des véhicules :

- doit correspondre aux besoins de l'opération envisagée
- doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques
- ne doit pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site

SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLACEMENTS RESERVES (ZONE N)

- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES -

✓ Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Caractéristique des voies :

En cas de projet d'aménagement d'ensemble et de division parcellaire, l'objectif sera de mutualiser au maximum les accès aux constructions.

Le projet devra être desservi par des voies privées ou publiques :

- **qui correspondent aux besoins de l'opération et à la destination des constructions envisagées**
- **qui permettent la circulation** des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services (y compris les zones de retournement lorsqu'elles sont nécessaires)
- **dont les accès ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers** des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (à apprécier compte tenu du positionnement et de la configuration de l'accès ainsi de la nature et de l'intensité du trafic)

Caractéristique des accès aux constructions :

Les accès automobiles (portails, portes de garages, ...) devront :

- soit être aménagés de façon à permettre un stationnement longitudinal en dehors du domaine public
- soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

- DESSERTE PAR LES RESEAUX -

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées

Toute construction et installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, une filière d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur, devra être mise en place pour les constructions qui le nécessitent, après avis du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

✓ Conditions de gestion des eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour **limiter l'imperméabilisation du sol**, pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales :

- en évitant de modifier de manière inappropriée l'écoulement naturel des eaux sur la parcelle,
- en maintenant le maximum d'espaces végétalisés,
- en favorisant l'utilisation des matériaux drainant ou filtrant pour les aménagements de surface (accès, stationnement, terrasses, allées piétonnes) ou la mise en oeuvre de toitures végétalisées.

Le pétitionnaire ou maître d'ouvrage devra démontrer que les eaux de pluie collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) seront gérées « à la parcelle » de telle sorte que le nouvel aménagement ou construction ne vienne dégrader la situation actuelle.

L'ensemble des dispositions de gestion, d'infiltration ou de rétention s'appliquent pour la création de surfaces imperméables dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m².

L'infiltration sera interdite dans les zones soumises à des risques de glissement de terrain identifiés sur le plan de zonage n° 4.2.

Sans risque naturel connu, l'infiltration si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements et constructions réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, terrasses, accès,...)

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées en totalité ou en partie (nature des sols, pente et risques naturels), elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation ou vers un exutoire, lorsqu'ils existent ; dans ce cas, le rejet est soumis à l'autorisation du propriétaire du fossé et de la collectivité.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite naturel du tènement avant aménagement (y compris le bassin versant amont collecté).

Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrant ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, odeurs, stagnation d'eau).

Dans la mesure du possible, il sera mis en place des installations permettant la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement) et/ou à des fins d'arrosage.

Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écroulement des eaux pluviales.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Les fossés et autres écoulements devront être entretenus et ne pas être couverts, hormis sur une largeur maximale de 3 m permettant l'accès d'un véhicule. Dans ce dernier cas, le couvrement devra être conçu de manière à maintenir le ruissellement naturel des eaux.

Tout rejet (cours, parking piscine) sur les voiries est interdit.

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, le réseau électrique est réalisé en souterrain.

✓ Conditions de desserte par les réseaux de communication électronique

Lorsque les réseaux existent, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

Dans le cas contraire, toute nouvelle construction principale qui le nécessitera, devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.