



Commune :

MONTPERREUX

Dep.

25

Lieudit :

"La Grange Grillon"

Dossier :

2025-033

Référence cadastrale :

Section AD n° 92, 93 et 162

Date :

23/12/2025

PERMIS D'AMENAGER

" Les 'Hauts de Grange-Colin' "

Règlement du Lotissement

Article R 442-6 a) du code de l'urbanisme

Reproduction interdite sauf autorisation préalable



Le Lotisseur

Indivision GARAUD

s/c M. GARAUD Jean-Didier
102, Rue Jean Jaurès
92 320 CHATILLON

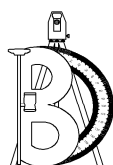


Architecte

Atelier Julien Schoumacher

7, Rue des Tisserands
74 960 ANNECY

Tel: 04-50-12-14-80
E-mail: hello@ajs.archi



Géomètre-Expert

SELARL Benoit DEROCHE

6, Quai Bugnet
25 000 BESANCON

Tél: 03-81-80-38-12
E-mail: geometre@cabinetderoche.fr



SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1 - DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : Autorisation (A), Interdiction (I) et Autorisation sous conditions (As). Les conditions sont reprises dans l'article 2.

Destination	Sous-destination	UB-r2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	As
	Exploitation forestière	I
Habitation	Logement	As
	Hébergement	As
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	As
	Restauration	As
	Commerce de gros	I
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	As
	Hébergement hôtelier et touristique	As
	Cinéma	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	As
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	As
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	As
	Salles d'art et de spectacles	As
	Équipements sportifs	As
	Autres équipements recevant du public	As
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	As
	Entrepôt	I
	Bureau	As
	Centre de congrès et d'exposition	I

ARTICLE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 - SECTEURS A RISQUES

a) Le lotissement est situé dans une zone concernée par le risque retrait - gonflement des argiles (aléa moyen), aucune construction d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements n'est possible sans la réalisation préalable d'une étude de sol. Cette reconnaissance de sol doit permettre de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle et de mettre en œuvre le cas échéant les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de

prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

b) Le lotissement est situé dans un secteur affecté par des risques de glissement du sol (aléa moyen à fort), aucune construction et aucun aménagement affectant le sol n'est possible sans la réalisation préalable d'une étude géotechnique spécifique au projet visant à définir les caractéristiques du sol, sa vulnérabilité face à l'aléa identifié et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions.

2.2 - USAGES ET AFFECTATIONS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a) Les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures ne sont pas autorisés, ainsi que le camping-caravaning et les habitations légères de loisirs.

b) Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant.

2.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

a) Les exploitations agricoles sont autorisées, sous réserve de ne pas entraîner des nuisances (sonores, olfactives, ...) ou de risques d'insalubrités pour le voisinage. Ne sont pas admises les exploitations agricoles soumises à un périmètre de protection au titre de l'article L.111-3 du Code Rural.

b) Le commerce et les activités de service ainsi que les activités industrielles admis sous conditions à l'article 1 sont autorisés sous réserve de ne pas entraîner des nuisances (sonores, olfactives, paysagères, ...), de dangers incompatibles avec l'habitat et sans que la surface de plancher consacrée à l'activité n'excède 200 m².

c) En cas de réalisation d'un programme d'au moins 10 logements en construction neuve ou en réhabilitation, 10% de ce programme doit être affecté à des logements aidés, avec un minimum de 3 logements aidés à regrouper dans le même immeuble dans l'éventualité de la réalisation d'un groupe d'immeubles, dans le respect des objectifs de mixité sociale. Pour le calcul du nombre de logements réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5. Et en cas de réalisation du programme de logements en plusieurs tranches opérationnelles, il conviendra de prendre en compte, pour le calcul du nombre de logements réglementairement exigé, le nombre total de logements édifiés sur l'ensemble des tranches opérationnelles.

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RÈGLE

D'une manière générale, les constructions s'implanteront suivant un recul compris entre 6 et 12 mètres de la limite de la voie ou de l'emprise publique. En tout état de cause un recul de 6 mètres sera maintenu devant les entrées de garages ou les portails d'accès de véhicules. Dans l'hypothèse où un terrain est bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation présentées précédemment ne pourront s'appliquer que sur l'une de ces voies ou emprises.

RÈGLES ALTERNATIVES

a) La règle précédente n'est pas applicable pour :

- l'extension des bâtiments existants, ceux-ci pouvant s'envisager avec un retrait par rapport aux voies et emprises publiques similaire à l'existant dans un souci de meilleure intégration architecturale de l'ensemble.
- les annexes au bâtiment principal, excepté ceux à usage de garage pour lesquels la règle générale est applicable.
- les équipements techniques d'intérêt général (transformateurs électriques, réseau de transport d'énergie, abribus, pylônes, antennes, etc.), pour lesquels des exigences fonctionnelles ou techniques peuvent nécessiter une implantation différente, mais sous réserve d'une bonne intégration paysagère et du maintien de bonnes conditions de sécurité pour les usagers des routes.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, ceux-ci pouvant être implantés à des reculs différents pour répondre au mieux aux besoins des services publics et/ou dans le but de souligner leur rôle symbolique, mais sous réserve d'une bonne intégration paysagère et du maintien de bonnes conditions de sécurité pour les usagers des routes.

b) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, configuration particulière du terrain, etc.), pour des motifs de bonne fonctionnalité, de sécurité ou d'ensoleillement, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux énoncés ci-dessus selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Une notice paysagère comprenant plans et photographies de l'environnement existant et de l'insertion du projet vis-à-vis des constructions environnantes le justifie au sein du dossier d'autorisation.

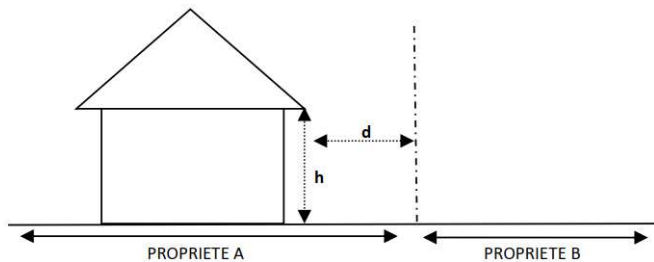
3.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

RÈGLES

a) Les constructions sont implantées avec un recul égal à la moitié de la différence d'altitude

de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($d = h/2$, minimum 3 mètres)

Illustration proposée par PRELUDE de la règle $d = h/2$, minimum 3 mètres.



b) Les constructions en limite séparative sont autorisées :

- à condition que la façade sur limite ne dépasse pas 5 mètres de longueur et 6 mètres de hauteur au faitage ;
- sans restriction en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ;
- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin, à condition de ne pas dépasser la hauteur sur limite séparative du bâtiment existant.

RÈGLES ALTERNATIVES

a) Les règles précédentes ne sont pas applicables pour :

- l'extension des bâtiments existants, la construction en prolongement de ceux-ci est autorisée dans le but d'une meilleure intégration architecturale.
- les équipements techniques d'intérêt général (transformateurs électriques, réseau de transport d'énergie, abribus, pylônes, antennes, etc.), pour lesquels des exigences fonctionnelles ou techniques peuvent nécessiter une implantation différente, mais sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, ceux-ci pouvant être implantés à des reculs différents pour répondre au mieux aux besoins des services publics et/ou dans le but de souligner leur rôle symbolique, mais sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

b) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, configuration particulière du terrain, etc.), pour des motifs de bonne fonctionnalité, de sécurité ou d'ensoleillement, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux énoncés ci-dessus selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Une notice paysagère comprenant plans et photographies de l'environnement existant et de l'insertion du projet vis à vis des constructions environnantes le justifie au sein du dossier d'autorisation.

c) Il pourra être imposé un recul supérieur aux principes généraux énoncés ci-dessus pour des raisons d'harmonie ou de préservation du bon voisinage, notamment pour tenir compte de l'implantation et de l'architecture des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

Une notice paysagère comprenant plans et photographies de l'environnement existant et de l'insertion du projet vis à vis des constructions environnantes le justifie au sein du dossier d'autorisation.

3.3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RÈGLES

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder 9 mètres au faitage, ou 6 mètres pour la façade implantée sur la limite séparative.

RÈGLES ALTERNATIVES

a) La règle n'est pas applicable pour :

- les dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions, tel que le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, ceux-ci pouvant faire l'objet d'un dépassement, dans le respect des dispositions de l'article 4 relatives à l'aspect des constructions.
- les éléments techniques utilisés sur le toit afin d'assurer la performance énergétique du bâtiment (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, aérogénérateurs...).

b) Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment dans le but de souligner le rôle symbolique de ces bâtiments, il pourra être fait abstraction du principe ci-dessus.

c) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, pentes, configuration particulière du terrain, etc.), pour des motifs de bonne fonctionnalité, de sécurité ou d'ensoleillement, il pourra être imposé une hauteur inférieure aux principes généraux énoncés ci-dessus selon les cas.

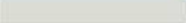
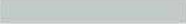
ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX

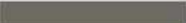
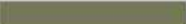
Les règles suivantes (articles 4.1 à 4.3) sont à respecter à moins de démontrer qu'elles sont contraires à l'usage de matériaux et de techniques de construction permettant la performance énergétique du bâtiment et l'utilisation de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessous (articles 4.1 à 4.3) peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

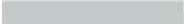
Le respect des couleurs s'applique à toutes les constructions ou rénovations.

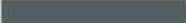
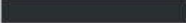
<u>Façade</u>		
BLANC CREME	RAL 9001	
BLANC PERLE	RAL 1013	
IVOIRE CLAIR	RAL 1015	
BLANC GRIS	RAL 9002	
GRIS CLAIR	RAL 7035	
TELEGRIS 4	RAL 7047	
GRIS AGATHE	RAL 7038	
GRIS SILEX	RAL 7032	
GRIS PRUNE	RAL 7030	
BEIGE GRIS	RAL 1019	
BEIGE	RAL 1001	

Bardage, planche de rive et dessous de toit
BOIS NATUREL OU MODIFIÉ DANS LA MASSE : COULEUR NON MODIFIÉE
BOIS TEINTÉ/LASURÉ OU BARDAGE COMPOSITE : COULEUR BOIS NATUREL (INCOLORE) À BOIS TRÈS FONCÉ (TYPE CHÂTAIGNIER)

GRIS PIERRE	RAL 7036	
GRIS QUARTZ	RAL 7039	
VERT JONC	RAL 6013	
BLEU PIGEON	RAL 5014	
BEIGE GRIS (lasure)	RAL 1019	
GRIS BEIGE (lasure)	RAL 7006	

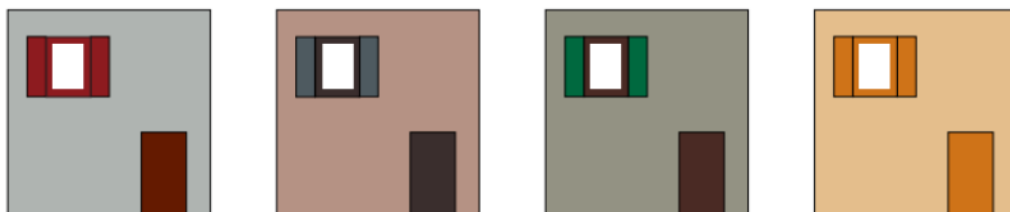
Menuiseries extérieures (portes, fenêtres et volets)
COULEURS BOIS DES TEINTES/LASURES PRÉVUES DANS LE BARDAGE

BLANC CREME	RAL 9001	
GRIS CLAIR	RAL 7035	
GRIS FER	RAL 7011	
BRUN GRIS	RAL 8019	
BRUN TERRE DE SIENNE	RAL 8001	
ROUGE BRUN	RAL 3011	
BRUN TERRE	RAL 8028	
BRUN CHOCOLAT	RAL 8017	
VERT FEUILLAGE	RAL 6002	

<u>Grilles, garde-corps, barrières et grillage (en métal)</u>		
COULEURS IDENTIQUES AUX MENUISERIES EXTÉRIEURES		
GRIS BASALTE	RAL 7012	
GRIS NOIR	RAL 7021	
NOIR SIGNALISATION	RAL 9004	

Pour les garde-corps de balcon et les barrières en bois, les couleurs devront être identiques aux menuiseries extérieures ou au bardage.

Exemples de choix de couleurs et de composition possibles (source : CAUE25)



4.2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS NEUVES, À RÉNOVER OU À RÉHABILITER

a) Implantation

Toute nouvelle construction doit bénéficier d'une bonne insertion depuis le lointain et par rapport au paysage urbain dans lequel elle s'inscrit.

Il sera fait application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".*

L'insertion des constructions nouvelles dans le paysage proche et lointain vise à préserver ou à renforcer la cohésion d'ensemble du tissu bâti en s'inscrivant dans la continuité de l'existant, au niveau de l'implantation et de la volumétrie

Illustration d'une mauvaise insertion paysagère (source : CAUE25)



L'implantation des constructions doit respecter la configuration du terrain naturel et s'y adapter :

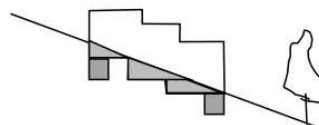
- En terrain plat, les talus artificiels sont proscrits (les buttes de terre, les enrochements) ; le rez-de-chaussée est implanté sensiblement au niveau du sol naturel. Les sous-sols sont strictement interdits.
- En terrain pentu, on cherche à minimiser les mouvements de terrain en utilisant judicieusement la pente.

La construction accompagne alors la pente ou s'encastre dans celle-ci, sous réserve de réaliser un drainage périphérique pour évacuer les eaux de surface qui proviennent du ruissellement.

Illustrations proposées par PRELUDE

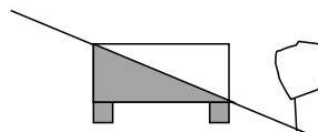
1ère hypothèse

La construction accompagne la pente en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison



2ème hypothèse

La construction s'encastre dans la pente. Le volume de remblais et déblais est plus important.



■ VOLUME DE
DÉBLAIS / REMBLAIS

b) Volume & typologie

Le corps principal de la construction autorisé est de forme compacte et de volume simple, ainsi :

- les volumétries et formes de bâtiment sont proches de celles du bâti local traditionnel : parallélépipédique, et plutôt rectangulaire que carré ;
- les hauteurs du bâtiment sont cohérentes avec le bâti périphérique ;
- les angles aigus ou obtus sont proscrits ;
- la juxtaposition de formes bâties par extension du corps principal sans homogénéité de la ou des toitures est interdite ;
- les décrochés en façade comme en toiture sont interdits, excepté ceux pouvant être liés à l'implantation d'une annexe accolée au corps principal de la construction

Illustration d'une forme architecturale complexe à éviter (source : CAUE25)



Les constructions doivent faire appel à une architecture de qualité présentant un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture comportant des éléments typiquement étrangers à la région est interdit ; il en est ainsi par exemple des chalets savoyards en madrier, des maisons provençales ...

c) Les façades

D'une manière générale, la couleur des façades doit être identique sur l'ensemble de la construction et en harmonie avec celles des constructions voisines. Les teintes à respecter sont précisées à l'article 4.1.

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, ...) sont à dissimuler ou à intégrer au bâti ; aucun coffrage ne devant être visible notamment depuis les voies et emprises publiques.

L'installation de panneaux solaires en façade, notamment sur les garde-corps, est autorisée, sous réserve d'une bonne intégration architecturale sur le bâti.

Les annexes accolées ou non au bâtiment principal sont traitées avec des matériaux et des couleurs d'aspects bois ou identiques à ceux prédominants sur l'ensemble des façades de la construction principale.

Un même bâtiment ne pourra comporter qu'un seul type de garde-corps ou de grille composé de matériaux en cohérence avec la façade. Les grilles et garde-corps devront être de conception et de formes simples (finesse et discrétion à rechercher), d'aspect bois ou métal. Les teintes à respecter sont précisées à l'article 4.1.

Les éléments se rapportant aux équipements publics (enseigne, signalétique) et aux activités (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions neuves

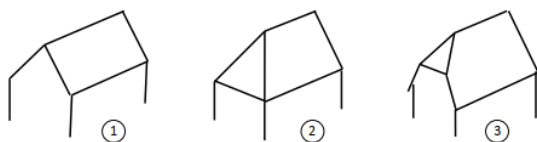
sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au paysage urbain.

d) La toiture

- La toiture du corps principal de la construction est à 2 pans, à croupe ou avec demi-croupe. Les pentes des toitures et sens de faitage doivent être semblables à celles des constructions existantes les plus voisines.

Illustrations des formes de toiture autorisées (source : Prélude)

1) Toit à 2 pans 2) Toit à croupe 3) Toit à demi-croupe



Les toitures appelées à donner aux constructions un caractère insolite ou étranger à la région sont proscrites (chaume par exemple). Les matériaux de couverture seront constitués de tuiles rouge-brun ou de matériaux d'aspect similaires.

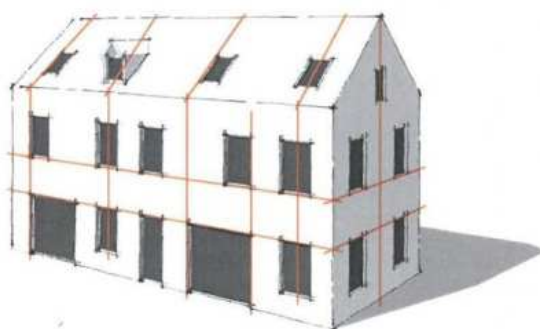
- La toiture des extensions et des annexes séparées ou non du corps principal de la construction est à 2 pans, avec ou sans croupe, ou avec demi-croupe ou plate (toiture terrasse). La toiture non plate est couverte avec le même matériau que le bâtiment principal et peut accueillir des capteurs solaires. La toiture plate (toiture terrasse) n'est autorisée que dans la limite de 30% de la surface totale d'emprise au sol des constructions admises (bâtiment principal, extensions et annexes accolées comprises).

- Les capteurs solaires sont alignés selon une pente identique à celle du toit et peuvent être installés sur l'ensemble de la surface de toiture. Ils sont alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ de forme géométrique simple (carré, rectangle, bande ...). La teinte autorisée est le noir ou une couleur similaire au matériau de couverture de la toiture.

e) Les ouvertures

Un alignement vertical comme horizontal des ouvertures est systématiquement à rechercher, en façade comme en toiture.

Illustration du principe (source : CAUE25)



En cas de modification des percements existants ou de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent préserver l'homogénéité de l'architecture de la façade existante : proportions, similitude d'aspect de l'encadrement du matériau de menuiserie, de la couleur, etc. Les terrasses en toiture de type tropézienne sont interdites.

Les ouvertures de portes de grange existantes sont conservées dans leur forme initiale. En

cas de transformation, l'ébrasement de l'ouverture d'origine doit rester visible dans sa totalité et dans toute son épaisseur.

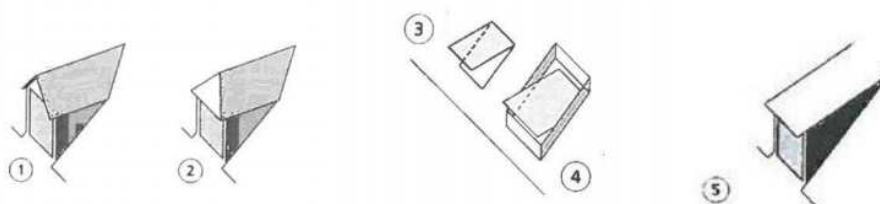
Extérieurement, le remplissage est exécuté avec du vitrage avec menuiserie bois ou du bardage bois.

Il convient d'assurer une harmonie des teintes entre les menuiseries, les volets et les enduits de façades ou les bardages. Les teintes à respecter sont précisées à l'article 4.1.

Les ouvertures sur toit doivent rechercher la symétrie et la proportion avec les ouvertures de la façade. En cas de nouveaux percements sur le toit, ne sont autorisés que les lucarnes à 2 pans (dites jacobines), à croupe (dites capucines) ou rampantes, ainsi que les tabatières et les châssis de toit (de type "velux")

Illustrations des ouvertures sur toit autorisées (source : CAUE25)

1) Lucarne à 2 pans ou jacobine 2) Lucarne à croupe ou capucine 3) Tabatière 4) Châssis de toit 5) Lucarne rampante



4.3 - ÉLÉMENTS BÂTIS DE PAYSAGE À PROTÉGER

Sans objet

ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Lorsqu'ils ne sont pas en pleine terre, les abords des constructions et les espaces non bâtis utilisent des matériaux ou comporteront des dispositifs permettant une bonne perméabilité des sols pour l'infiltration des eaux pluviales.

5.1 - LES CLÔTURES & MURS DE SOUTÈNEMENT

D'une manière générale, les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

a) Les clôtures sur rue

D'une manière générale :

- les clôtures ne devront pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. Des dispositions particulières pourront être imposées aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.
- les clôtures sur rue devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- les clôtures intégreront les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).
- toute intervention sur une clôture existante devra permettre de l'intégrer au mieux à son environnement (matériaux, teinte). Les teintes à respecter sont précisées à l'article 4.1.

Éléments importants des continuités viaires et paysagères, les clôtures sur rue sont à traiter par des éléments préservant les transparences sur les façades. Elles sont ainsi à réaliser en faisant appel à des éléments privilégiant les percées visuelles : les grillages, grilles ou dispositifs à claire-voie d'aspect bois.

Les brises-vues artificiels et clôtures en bardage plastique ou bois type claustras et canisses sont interdits.

Les clôtures peuvent être constituées d'un muret ou d'un mur bahut afin d'avoir une continuité bâtie sur rue, ils sont alors réalisés en pierres ou maçonneries recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal de la propriété. Le muret ne doit pas dépasser 0,60 m et le mur bahut 0,30 m de hauteur par rapport au niveau de l'emprise publique.

La hauteur totale des clôtures sur rue, tout élément confondu, ne peut excéder 1,50 m par rapport au niveau de l'emprise publique. Toutefois pour des raisons techniques, une hauteur supplémentaire peut être autorisée pour les piliers nécessaires à l'installation de portail.

La hauteur totale des clôtures installées au-dessus d'un mur de soutènement ne peut excéder 0,90 m.

b) Les clôtures sur limite séparative

La hauteur totale des clôtures, tout élément confondu, sur limite séparative ne peut excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain après travaux.

c) Les murs de soutènement

Tout mur de soutènement exigé par la configuration du terrain doit être dimensionné après une correcte estimation de la poussée des terres, quel que soit leur type ou le matériau retenu par cette paroi. Tout mur de soutènement doit être drainé et être en harmonie par les matériaux utilisés avec la construction présente ou à venir et avec les propriétés voisines.

5.2 - PLANTATIONS ET TRAITEMENT DES ABORDS

Les plantations sont d'essences locales et adaptées au climat, ne sont toutefois pas admis les résineux. Les espèces exotiques envahissantes sont prosrites (cf. liste en annexe 2). Sur rue, les plantations de résineux à écaïlles (tels que les Thuyas ou les Cyprés) et les haies opaques ne sont pas autorisées. Les haies sur rue ont une hauteur maximale de 1,80 m et de 2 m sur les limites séparatives.

Les haies doivent être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. La hauteur des haies ne doit pas excéder 1 mètre par rapport au niveau de la chaussée sur une longueur de 30 mètres à partir du centre du carrefour.

La hauteur des plantations installées au-dessus d'un mur de soutènement ne peut excéder 0,90 m.

L'installation de panneaux solaires au sol à des fins domestiques est autorisée, sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le milieu environnant

5.3 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Sans objet

5.4 - ÉLÉMENTS NATURELS A PROTÉGER

Sans objet

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

6.1 - PRINCIPES GENERAUX

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale. Et les manœuvres de desserte de ce stationnement ne doivent pas gêner la circulation sur les voies de desserte.

La localisation des aires de stationnement doit être effectuée dans un souci d'intégration paysagère. Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

6.2 - MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

RÈGLE

Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il est exigé au minima :

- pour les constructions à destination d'habitation : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée, chaque tranche commencée étant prise en compte. Parmi les places de stationnement exigées, une place sera réalisée sur le terrain d'assiette de manière à rendre cette place directement accessible depuis la voie de desserte des constructions.
- pour les constructions liées au commerce et aux activités de service : une place de stationnement ouverte au public par tranche de 25 m² de surface de plancher créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

Selon les besoins estimés, des places complémentaires peuvent être exigées. Une note justifiant des besoins sera demandée.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre minimum de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la capacité d'accueil de l'équipement et des besoins pressentis, ainsi que de la capacité des stationnements publics situés à proximité.

Dans le cas de constructions à destination d'habitat collectif et de bureaux, un local sécurisé ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus. Il est exigé :

- en habitat collectif, au minimum un emplacement par logement ;
- et dans les bureaux au minimum un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement vélo est au minimum de 1,5 m² par emplacement.

RÈGLES ALTERNATIVES

L'article L151-33 du Code de l'Urbanisme s'applique : *"Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc*

privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation."

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 – ACCÈS

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer :

- l'approche des services de secours au plus près des bâtiments,
- la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- et la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du service gestionnaire.

7.2 – VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages et au trafic qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (véhicules de lutte contre l'incendie, engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères).

Toute voirie nouvelle doit être conçue dans son tracé et son emprise, dans le traitement de ses abords et de son revêtement de manière à préserver les milieux naturels, à limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire et à limiter leur impact visuel en tenant compte de la topographie des lieux.

Les voies en impasse, dès lors qu'elles dépassent un linéaire de 30 mètres, doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule (véhicules de lutte contre l'incendie, engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères) puisse faire demi-tour.

L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant le retournement sans manœuvre.

ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

8.1 - EAU POTABLE

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

8.2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant, en cours de réalisation ou en projet, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Les eaux artisanales pourront être refusées ou admises après prétraitement conformément aux règles en vigueur.

En application du Schéma Directeur d'Assainissement (Pièce 6 du PLU), toute construction ou installation, non raccordable au réseau public d'assainissement, notamment en l'absence de servitude de tréfonds, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées est interdite dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.

Rappel : Les constructions existantes doivent être raccordées à un réseau d'assainissement lorsqu'il est créé postérieurement à la construction.

8.3 - EAUX PLUVIALES, SÉCURITÉ INCENDIE

Toute nouvelle construction, annexe ou extension devra être équipée d'une citerne de récupération des eaux pluviales de toiture, dans le respect des normes sanitaires en vigueur relatives à l'usage de l'eau de pluie et des exigences techniques à satisfaire par ces installations.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (construction, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire.

Dans le lotissement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite. Dans ce cas un rejet vers le réseau public d'assainissement pourra être autorisé à titre dérogatoire.

Des mesures de rétention d'une capacité adaptée à l'opération et au terrain visant à la limitation des débits évacués seront alors prévus pour stocker les eaux afin de garantir un débit de fuite différé et limité dans le réseau public.

Le débit de fuite admissible au branchement au réseau d'eaux pluviales sera limité à la règle fixée par l'organisme gestionnaire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive des acquéreurs des lots qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Et d'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales devront être compatibles avec le milieu récepteur.

8.4 - RÉSEAUX DIVERS

Les réseaux et branchements nouveaux de télécommunication et d'énergie doivent être réalisés en souterrain. Il est exigé pour les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements la pose d'un fourreau en attente du raccordement à la fibre optique.

ARTICLE 9 - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le lotissement est concernée par une réservation qui relève du statut des emplacements réservés visés à l'article L151-41 1° et 2° du Code de l'Urbanisme :

N°	Destination	Parcelles concernées	Emprise / Surface	Bénéficiaire
13	Cheminement piéton reliant la rue de la Vue du Lac à la RD204	AD p161, p162 et p92	4 m	Commune

SECTION 4 – SURFACES PLANCHERS

ARTICLE 10 – SURFACES PLANCHERS

Une surface de plancher de 1 600 m² est attribuée pour l'ensemble du lotissement et sera répartie suivant le tableau de répartition ci-dessous:

N° du lot	Surface du lot (m ²)	Surface de plancher (m ²)
1	581 m ² environ	400 m ²
2	581 m ² environ	400 m ²
3	628 m ² environ	400 m ²
4	702 m ² environ	400 m ²
TOTAL		1 600 m²