



# LANS-EN-VERCORS PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4.0 - REGLEMENT ECRIT

Projet arrêté  
par délibération  
en date du :

15 décembre 2011

Projet approuvé  
par délibération  
en date du :

28 février 2013

Vincent BIAYS - urbaniste  
217, rue Marcoz - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51

# SOMMAIRE

Titre I : Dispositions générales.....	2
Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines.....	7
Règlement applicable au secteur UA .....	8
Règlement applicable au secteur UB .....	14
Règlement applicable au secteur UC .....	20
Règlement applicable aux secteurs Ue .....	25
Titre III : Dispositions applicables aux zones agricoles .....	34
Règlement applicable aux secteurs A .....	35
Titre IV : Dispositions applicables aux zones naturelles .....	41
Règlement applicable aux zones N .....	42
Titre VI : Dispositions applicables à toutes les zones .....	47

# **Titre I : Dispositions générales**

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Lans-en-Vercors. Le territoire communal comprend quatre grandes zones : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles (N), elles même divisées en secteurs selon la nomenclature suivante :

#### Zones urbaines

<b>UAa</b>	secteur du cœur du village.
<b>UAb</b>	secteur des hameaux.
<b>UAbp</b>	secteur des hameaux situé dans un périmètre de protection de source
<b>UAh</b>	secteur réservé aux constructions à destination d'hôtel.
<b>UB</b>	secteur périphérique du centre ayant vocation à être densifié.
<b>UBm</b>	secteur destiné à l'implantation d'une maison médicale.
<b>UC</b>	secteur d'extension de moyenne densité autour des hameaux.
<b>UE</b>	secteur destiné aux activités économiques.
<b>UL</b>	secteur d'activités de loisirs sans hébergement.

#### Zones agricoles

<b>A</b>	secteur agricole.
<b>As</b>	secteur agricole où la pratique du ski est autorisée
<b>An</b>	secteur agricole correspondant à des secteurs paysagers identitaires.
<b>Ans</b>	secteur agricole correspondant à des secteurs paysagers identitaires où la pratique du ski est autorisée.

#### Zones naturelles

<b>N</b>	secteur naturel.
<b>NL</b>	secteur d'activités de loisirs de plein air.
<b>Npb</b>	secteur destiné aux installations liées au "pôle de transformation du bois"
<b>Np</b>	secteur de protection des captages d'eau.
<b>Ns</b>	secteur naturel destiné à la pratique du ski
<b>Nh</b>	secteur d'habitat diffus où l'extension mesurée des bâtiments existants est autorisée.
<b>Nca</b>	secteur du camping du Peuil

#### Index liés à la protection des sources

- <b>pi</b>	secteur localisé un périmètre immédiat de protection de source.
- <b>pr</b>	secteur localisé un périmètre rapproché de protection de source.
- <b>pe</b>	secteur localisé un périmètre éloigné de protection de source.

Rappel de la notion de réciprocité concernant la distance d'implantation des bâtiments agricoles vis à vis des habitations (Article L111-3 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 réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*

*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. »*

**Zones humides :**

Les zones humides sont protégées et identifiées au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, et sont repérées par une trame sur les documents graphiques.

En zones humides sont interdits :

1. Toute construction ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ;
2. Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide ;
3. L'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide ;
4. L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

## DEFINITIONS

### Alignement

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera domaine public. Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation par rapport aux voies des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement », soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

### Emprise

L'emprise d'une voie est la surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir dans les conditions légales et dans les délais réglementaires (par achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels et les talus nécessaires.

### Marge de recul

La marge de recul est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fond privé) où l'édification des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisances, d'architecture ou d'urbanisme.

### Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles regroupent :

- les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique ;
- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique.

### Habitation individuelle jumelée

Logements accolés par un mur pignon et respectant le même alignement sur rue et sur jardin. La réalisation d'habitations jumelées exige une unité de conception architecturale (matériaux de base, murs, toitures), ce qui ne signifie pas nécessairement symétrie absolue des façades.

### Habitations individuelles groupées

Logements accolés par tout ou partie de leurs pignons ou abris de garages pour former :

- soit une bande rectiligne ou une rangée décalée,
- soit une nappe lorsque l'éclairage et la ventilation des pièces s'effectue majoritairement par des cours ou des jardins intérieurs, patios ou atriums.

La réalisation des habitations groupées doit faire clairement apparaître l'unité de la conception architecturale, notamment par l'utilisation des mêmes matériaux (murs et toitures) sans exclure pour autant des variations de volumes, percements, couleurs, etc.

### Habitat intermédiaire

Par habitat intermédiaire, on entend un type d'habitat qui associe les qualités du logement individuel à la rationalité foncière et économique du logement collectif. Ses principales caractéristiques sont :

- une mitoyenneté horizontale et/ou verticale ;
- une partie du logement dédié à un espace privé extérieur, si possible sans vis-à-vis gênant et dans le prolongement direct du séjour (terrasse ou jardin de taille comparable à la surface d'une pièce confortable) ;
- des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse.

La circulaire de 9 août 1974 de la Direction de la Construction définit « l'habitat social intermédiaire » par la possession d'un accès individuel, d'un espace extérieur privatif égal au quart de la surface du logement et d'une hauteur maximale rez-de-chaussée plus trois étages.

En termes de formes urbaines, l'habitat intermédiaire se traduit par des :

- opérations « linéaires » ou « en bandes » sans superposition ;

- opérations « linéaires » ou « en bandes » avec superposition ;
- opérations « discontinues » par plots (esprit d'une grande maison individuelle) ;
- opérations « discontinues » par grandes unités (esprit d'une résidence).

## **Annexes**

Les annexes sont des bâtiments de dimension réduite (20m<sup>2</sup> maximum) qui sont rattachés fonctionnellement (sans y être forcément accolé) à l'habitation principale : garages, remises, abris bois, abris de jardin, dépendance, local technique. L'annexe ne peut être directement reliée au bâtiment principal, auquel cas il ne s'agirait plus d'une annexe mais d'une extension.

### **Coefficient d'emprise au sol (C.E.S)**

Il exprime le rapport entre la projection au sol des constructions de tous types et la surface de la parcelle support. Il est exprimé en pourcentage. Il est calculé sur la surface de l'assiette foncière support du PC. Le C.E.S ne préjuge pas du nombre de niveaux ou de la hauteur de la construction.

Aucune définition légale n'en a été donnée. Il fait donc admettre que

- le C.E.S comprend tous les éléments du bâtiment (corps principal et annexes) édifiés au niveau du sol ;
- dans le cas de bâtiment en surplomb, on compte dans l'emprise au sol la projection des parties de bâtiment qui surplombe le sol.

### **Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)**

Le coefficient d'occupation du sol, qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1.

La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8<sup>o</sup> de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.

Toutefois en application de l'article R123-10, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de vendre à l'amiable cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain vendu à la collectivité.

## **Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines**

# Règlement applicable au secteur UA

## Caractère de la zone

La zone UA correspond aux centres anciens du village et des hameaux, à préserver pour leur qualité architecturale, dans lesquels la capacité des équipements existants permet la réalisation de constructions nouvelles avec une densité et une volumétrie proches des constructions traditionnelles existantes dans la zone. Elle est réservée à l'habitation ainsi qu'à des activités non nuisantes.

Le plan traduit la volonté d'organiser le tissu existant en lui conservant son caractère urbain. A cet effet, les constructions seront édifiées de préférence en ordre continu et au-delà d'une marge de recul restreinte afin de s'intégrer dans l'ordonnancement des rues.

La zone UA comprend :

- **Le secteur UAa**, qui correspond au cœur du chef-lieu de commune.
- **Le secteur UAb** qui correspond aux hameaux denses situés en périphérie.
- **Le secteur UA<sub>bp</sub>** qui correspond aux hameaux denses situés dans le périmètre de protection de source
- **Le secteur UA<sub>h</sub>** réservé aux constructions à destination d'hôtel.

La distinction entre ces secteurs porte sur la différence de hauteur autorisée.

## ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées dans la zone et les exploitations de carrières ;
2. Les terrains de camping - caravanage et de stationnement des caravanes ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement qui risquent d'entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
4. Les activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage.
5. Les bâtiments agricoles ;
6. Les dépôts de matériaux et dépôts d'hydrocarbures;
7. La transformation de surfaces de commerces ou d'artisanat existantes au rez-de-chaussée des constructions sur rue, en une destination autre que le commerce, l'artisanat ou les professions de service ; cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
8. Les abris de jardins ou garages isolés qui ne constituent pas une annexe à une habitation existante ;

## ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Rappel :*

• *En application de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un **élément bâti** identifié comme devant être protégé par le plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 123-1-7, doivent être précédés d'un **permis de démolir**.*

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer **un élément de paysages naturels** (trames végétales, chemins lauzés...) identifié sur le document graphique du règlement du PLU en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23-h du Code de l'urbanisme).

#### **Conditions particulières relatives aux risques naturels :**

Dans les zones de risques délimitées par le P.P.R. de la commune de Lans-en-Vercors, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

Rappel de la notion de réciprocité concernant la distance d'implantation des bâtiments agricoles vis à vis des habitations (Article L111-3 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 réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*

*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. »*

**Dans le secteur UAa**, au lieu-dit « Pré Bonnard », le programme global de construction comportera au moins 15% de logements locatifs aidés (cf. OAP document N°3).

**Dans le secteur UAh**, seules sont autorisés les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les restaurants et les logements de fonction qui leurs sont associés.

**Dans le secteur UAbp** les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec les dispositions relatives à la protection du captage d'eau potable.

Pour les secteurs indexés « -pi », « -pr » et « -pe », les conditions d'occupation et d'utilisation du sol devront respecter les prescriptions prévues dans les arrêtés préfectoraux de mise en conformité des périmètres de protection des captages.

## **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin avec accord écrit entre les propriétaires concernés, constaté par acte authentique et éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

3- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4- Il pourra être demandé au chemin privé desservant plusieurs habitations de prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement pour le stockage des containers d'ordures ménagères.

5 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

6 - Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

## **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **Assainissement**

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

#### Eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement, conformément à l'article L 1331-1 du code de la santé publique. Le raccordement sera traité en séparatif.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

#### Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m<sup>3</sup> sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe, mais en aucun cas déversées sur les voies publiques.

### **Electricité – téléphone**

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

## **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions devront être implantées à une distance comprise entre 3m et 5m par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, annexes fermées, extensions et abris ouverts pourront être édifiées :

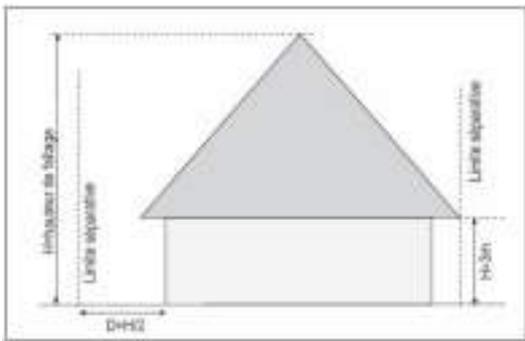
- sur limites séparatives (sous condition de murs aveugles avec une hauteur de la construction limitée à 3 m sur fonds voisin). Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée sur une hauteur plus importante dans la limite fixée à l'article UA 10 dans le cas de bâtiments jointifs en plan et en niveau, de part et d'autre de la limite séparative de propriété. Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.

- à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire jamais inférieure à la demi-hauteur du bâtiment ( $D$  supérieure ou égale à  $H/2$ ).

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de tout point de la limite parcellaire.

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Application de la règle : cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble. La distance de recul « D » est calculée par rapport au corps principal du bâtiment ; les saillies en façade ou en toiture et les balcons de moins de 1 mètre d'emprise, ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette distance. Sur limite, la dépassée de toit à l'aplomb de la limite séparative peut être autorisée.



## ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du faîtage.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder :

- 15 mètres en secteur UAa et UAh
- 12m en secteur UAb.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones du PLU, détaillé au Titre VI – Dispositions applicables à toutes les zones.

## ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

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

- Pour les logements : il sera exigé au minimum 2 places par logement. Pour les immeubles collectifs, il sera également exigé 1 place "visiteurs" pour 2 logements.
- Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- Pour les commerces et les équipements publics : les besoins seront déterminés en fonction du programme de construction. Pour les commerces un minimum de 2 places sera toutefois exigé.
- Un espace de stationnement fermé et couvert devra être aménagé pour les deux-roues avec une surface minimum de 5m<sup>2</sup>, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité

technique ou architecturale. L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques avec un cheminement praticable sans discontinuité.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée. Il peut également acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin ou dans une concession de parking public.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations ne sont pas obligatoires.

Les plantations, arbres et arbustes, doivent être limitées et permettre de conserver l'ouverture du milieu.

Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.

Les haies de conifères dont le thuya sont interdites.

Si la haie est nécessaire, elle ne suit pas pour autant les limites parcellaires.

Les arbres feuillus et les lauzes en bordure de chemin seront conservés.

Plantations : elles seront choisies dans la liste jointe en annexe n° 3 du règlement : « Que Planter dans son jardin ? » ; liste tirée de la plaquette « Construire dans le Vercors 4 Montagnes ».

Pour les projets d'habitat collectif la commune pourra imposer des aires de jeux et des espaces verts communs.

## **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UA 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# Règlement applicable au secteur UB

---

## Caractère de la zone

La zone UB correspond à la zone périphérique du centre-village ayant vocation à être densifiée.

Le secteur UBm est destiné à l'implantation d'une maison médicale.

## ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées dans la zone et les exploitations de carrières ;
2. Les terrains de camping - caravanage et de stationnement des caravanes ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement qui risquent d'entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
4. Les activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage.
5. Les bâtiments agricoles ;
6. Les dépôts de matériaux et dépôts d'hydrocarbures ;
7. Les abris de jardins ou garages isolés qui ne constituent pas une annexe à une habitation existante ;

## ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Rappel :*

- *En application de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un **élément bâti** identifié comme devant être protégé par le plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 123-1-7, doivent être précédés d'un **permis de démolir**.*
- *Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un **élément de paysages naturels** (trames végétales, chemins lauzés...) identifié sur le document graphique du règlement du PLU en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23-h du Code de l'urbanisme).*

### **Conditions particulières relatives aux risques naturels :**

Dans les zones de risques délimitées par le P.P.R. de la commune de Lans-en-Vercors, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

Rappel de la notion de réciprocité concernant la distance d'implantation des bâtiments agricoles vis à vis des habitations (Article L111-3 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 réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*

*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. »*

Pour les secteurs indexés « -pi », « -pr » et « -pe », les conditions d'occupation et d'utilisation du sol devront respecter les prescriptions prévues dans les arrêtés préfectoraux de mise en conformité des périmètres de protection des captages.

## **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin avec accord écrit entre les propriétaires concernés, constaté par acte authentique et éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

3- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4- Il pourra être demandé au chemin privé desservant plusieurs habitations de prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement pour le stockage des containers d'ordures ménagères.

5 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

6 - Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

## **ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **Assainissement**

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

#### Eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement, conformément à l'article L 1331-1 du code de la santé publique. Le raccordement sera traité en séparatif.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

#### Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m<sup>3</sup> sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe, mais en aucun cas déversées sur les voies publiques.

### **Electricité – téléphone**

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

## **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions devront être implantées à une distance comprise entre 5m et 10m par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

## ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

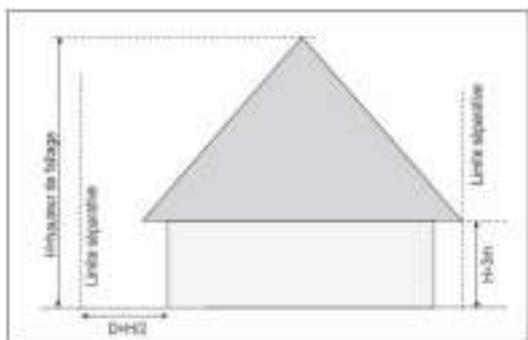
Les constructions, annexes fermées, extensions et abris ouverts pourront être édifiées :

- sur limites séparatives (sous condition de murs aveugles avec une hauteur de la construction limitée à 3 m sur fonds voisin). Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée sur une hauteur plus importante dans la limite fixée à l'article UA 10 dans le cas de bâtiments jointifs en plan et en niveau, de part et d'autre de la limite séparative de propriété. Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.
- à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ( $D$  supérieure ou égale à  $H/2$ ).

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de tout point de la limite parcellaire.

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Application de la règle : cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble. La distance de recul «  $D$  » est calculée par rapport au corps principal du bâtiment ; les saillies en façade ou en toiture et les balcons de moins de 1 mètre d'emprise, ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette distance. Sur limite, la dépassée de toit à l'aplomb de la limite séparative peut être autorisée.



## ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du faîtage.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones du PLU, détaillé au Titre VI – Dispositions applicables à toutes les zones.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

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

- Pour les logements : il sera exigé au minimum 2 places par logement. Pour les immeubles collectifs, il sera également exigé 1 place "visiteurs" pour 2 logements.
- Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- Pour les commerces et les équipements publics : les besoins seront déterminés en fonction du programme de construction. Pour les commerces un minimum de 2 places sera toutefois exigé.
- Un espace de stationnement fermé et couvert devra être aménagé pour les deux-roues avec une surface minimum de 5m<sup>2</sup>, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale. L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques avec un cheminement praticable sans discontinuité.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée. Il peut également acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin ou dans une concession de parking public.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations ne sont pas obligatoires.

Les plantations, arbres et arbustes, doivent être limitées et permettre de conserver l'ouverture du milieu.

Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.

Les haies de conifères dont le thuya sont interdites.

Si la haie est nécessaire, elle ne suit pas pour autant les limites parcellaires.

Les arbres feuillus et les lauzes en bordure de chemin seront conservés.

Plantations : elles seront choisies dans la liste jointe en annexe n° 3 du règlement : « Que Planter dans son jardin ? » ; liste tirée de la plaquette « Construire dans le Vercors 4 Montagnes ».

Pour les projets d'habitat collectif la commune pourra imposer des aires de jeux et des espaces verts communs.

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique élevée, comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (art L 128-1 du code de l'urbanisme) ou respectant la réglementation thermique en vigueur.

En secteur UBm, le COS n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE UB 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# Règlement applicable au secteur UC

---

## Caractère de la zone

La zone UC correspond secteur d'extension de moyenne densité autour des hameaux.

## ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées dans la zone et les exploitations de carrières ;
2. Les terrains de camping - caravanage et de stationnement des caravanes ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement qui risquent d'entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
4. Les activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage.
5. Les bâtiments agricoles ;
6. Les dépôts de matériaux et dépôts d'hydrocarbures ;
7. Les abris de jardins ou garages isolés qui ne constituent pas une annexe à une habitation existante ;

## ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Rappel :*

- *En application de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un **élément bâti** identifié comme devant être protégé par le plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 123-1-7, doivent être précédés d'un **permis de démolir**.*
- *Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un **élément de paysages naturels** (trames végétales, chemins lauzés...) identifié sur le document graphique du règlement du PLU en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23-h du Code de l'urbanisme).*

### **Conditions particulières relatives aux risques naturels :**

Dans les zones de risques délimitées par le P.P.R. de la commune de Lans-en-Vercors, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

Rappel de la notion de réciprocité concernant la distance d'implantation des bâtiments agricoles vis à vis des habitations (Article L111-3 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 réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*

*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. »*

Pour les secteurs indexés « -pi », « -pr » et « -pe », les conditions d'occupation et d'utilisation du sol devront respecter les prescriptions prévues dans les arrêtés préfectoraux de mise en conformité des périmètres de protection des captages.

## **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin avec accord écrit entre les propriétaires concernés, constaté par acte authentique et éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

3- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4- Il pourra être demandé au chemin privé desservant plusieurs habitations de prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement pour le stockage des containers d'ordures ménagères.

5 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

6 - Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

## **ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **Assainissement**

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

#### Eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement, conformément à l'article L 1331-1 du code de la santé publique. Le raccordement sera traité en séparatif.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

#### Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m<sup>3</sup> sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe, mais en aucun cas déversées sur les voies publiques.

### **Electricité – téléphone**

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

## **ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3m par rapport à la limite séparative.

Dans la limite de 1m, les balcons et débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul du prospect.

Dans le cas d'aménagement, d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du faîtage.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones du PLU, détaillé au Titre VI – Dispositions applicables à toutes les zones.

## **ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

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

- Pour les logements : il sera exigé au minimum 2 places par logement. Pour les immeubles collectifs, il sera également exigé 1 place "visiteurs" pour 2 logements.

- Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- Pour les commerces et les équipements publics : les besoins seront déterminés en fonction du programme de construction. Pour les commerces un minimum de 2 places sera toutefois exigé.
- Un espace de stationnement fermé et couvert devra être aménagé pour les deux-roues avec une surface minimum de 5m<sup>2</sup>, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale. L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques avec un cheminement praticable sans discontinuité.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée. Il peut également acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin ou dans une concession de parking public.

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations ne sont pas obligatoires.

Les plantations, arbres et arbustes, doivent être limitées et permettre de conserver l'ouverture du milieu.

Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.

Les haies de conifères dont le thuya sont interdites.

Si la haie est nécessaire, elle ne suit pas pour autant les limites parcellaires.

Les arbres feuillus et les lauzes en bordure de chemin seront conservés.

Plantations : elles seront choisies dans la liste jointe en annexe n° 3 du règlement : « Que Planter dans son jardin ? » ; liste tirée de la plaquette « Construire dans le Vercors 4 Montagnes ».

Pour les projets d'habitat collectif la commune pourra imposer des aires de jeux et des espaces verts communs.

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique élevée, comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (art L 128-1 du code de l'urbanisme) ou respectant la réglementation thermique en vigueur.

### **ARTICLE UC 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UC 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# Règlement applicable aux secteurs Ue

---

La zone UE est destinée à recevoir des activités économiques : artisanat, commerce ou industrie.

## ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, y compris les logements de fonction liés à une activité.
- Les hôtels.
- Les constructions à usage agricole.
- Les terrains de campings et de caravaning.

## ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### Conditions particulières relatives aux risques naturels :

Dans les zones de risques délimitées par le P.P.R. de la commune de Lans-en-Vercors, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

Rappel de la notion de réciprocité concernant la distance d'implantation des bâtiments agricoles vis à vis des habitations (Article L111-3 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 réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.*

*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. »*

Pour les secteurs indexés « -pi », « -pr » et « -pe », les conditions d'occupation et d'utilisation du sol devront respecter les prescriptions prévues dans les arrêtés préfectoraux de mise en conformité des périmètres de protection des captages.

## ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin avec accord écrit entre les propriétaires concernés, constaté par acte authentique et éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

3- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4- Il pourra être demandé au chemin privé desservant plusieurs habitations de prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement pour le stockage des containers d'ordures ménagères.

5 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

6 - Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

## ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

#### Eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement, conformément à l'article L 1331-1 du code de la santé publique. Le raccordement sera traité en séparatif.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

## Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m<sup>3</sup> sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe, mais en aucun cas déversées sur les voies publiques.

## **Electricité – téléphone**

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

## **ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 12m par rapport à l'alignement de la route départementale n°531.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur l'alignement.

## **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative. Toutefois cette limite séparative doit correspondre à deux parcelles situées dans la même zone (UE).

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées sur la limite, elles devront respecter un recul minimum de 5m.

Les balcons et débords de toiture, dans la limite de 1m, ne sont pas pris en compte dans le calcul du prospect.

Dans le cas d'aménagement, d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du faîtage.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones du PLU, détaillé au Titre VI – Dispositions applicables à toutes les zones.

## **ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Sur la parcelle, doivent être aménagées des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement d'une part, des véhicules des visiteurs et du personnel, d'autre part, sur les bases fixées ci-dessous :

- Véhicules de livraison et de service : prévoir 2 emplacements (50 m<sup>2</sup>) pour véhicules industriels.
- Pour les visiteurs et clientèle : prévoir une place de stationnement (15 m<sup>2</sup>) pour 25 m<sup>2</sup> de plancher recevant du public, ainsi que des dispositifs pour le garage des deux roues.
- Pour le personnel : une place pour deux emplois.

Elles ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules, lesquelles devront apparaître au plan de circulation qui accompagne la demande de permis de construire.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations, arbres et arbustes, doivent être limitées et permettre de conserver l'ouverture du milieu.

Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.

Les haies de conifères, dont le thuya, sont interdites.

Si la haie est nécessaire, elle ne suit pas pour autant les limites parcellaires.

Les arbres feuillus et les lauzes en bordure de chemin seront conservés.

Plantations : elles seront choisies dans la liste jointe en annexe n° 3 du règlement : « Que Planter dans son jardin ? » ; liste tirée de la plaquette « Construire dans le Vercors 4 Montagnes ».

## **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UE 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# Règlement applicable au secteur UL

---

## Caractère de la zone

La zone UL correspond au secteur d'activités de loisirs sans hébergement.

## ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage artisanal ou industriel.
- Les entrepôts.
- Les hôtels.
- Les constructions à usage agricole.
- Les terrains de campings et de caravaning.

## ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls sont autorisés les équipements d'infrastructure ou constructions liés aux activités de loisirs d'hiver ou d'été, y compris à usage de restauration, sans hébergement.

### Conditions particulières relatives aux risques naturels :

Dans les zones de risques délimitées par le P.P.R. de la commune de Lans-en-Vercors, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

Rappel de la notion de réciprocité concernant la distance d'implantation des bâtiments agricoles vis à vis des habitations (Article L111-3 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 réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*

*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. »*

Pour les secteurs indexés « -pi », « -pr » et « -pe », les conditions d'occupation et d'utilisation du sol devront respecter les prescriptions prévues dans les arrêtés préfectoraux de mise en conformité des périmètres de protection des captages.

### **ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE**

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin avec accord écrit entre les propriétaires concernés, constaté par acte authentique et éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4 - Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

### **ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

##### Eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement, conformément à l'article L 1331-1 du code de la santé publique. Le raccordement sera traité en séparatif.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

##### Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m<sup>3</sup> sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe, mais en aucun cas déversées sur les voies publiques.

## **Electricité – téléphone**

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

## **ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3m par rapport à la limite séparative.

Dans la limite de 1m, les balcons et débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul du prospect.

Dans le cas d'aménagement, d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du faîtage.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 8 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones du PLU, détaillé au Titre VI – Dispositions applicables à toutes les zones.

## **ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT**

Les besoins seront déterminés en fonction du programme de construction

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée. Il peut également acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin ou dans une concession de parking public.

## **ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations ne sont pas obligatoires.

Les plantations, arbres et arbustes, doivent être limitées et permettre de conserver l'ouverture du milieu.

Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.

Les haies de conifères sont interdites.

Si la haie est nécessaire, elle ne suit pas pour autant les limites parcellaires.

Les arbres feuillus et les pierres en bordure de chemin seront conservés.

Plantations : elles seront choisies dans la liste jointe en annexe n° 3 du règlement : « Que Planter dans son jardin ? » ; liste tirée de la plaquette « Construire dans le Vercors 4 Montagnes ».

## **ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UL 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **Titre III : Dispositions applicables aux zones agricoles**

# Règlement applicable aux secteurs A

Il s'agit d'une zone naturelle inconstructible à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement distingue :

- **Le secteur Ah.** correspondant aux zones d'habitat diffus où l'extension mesurée des bâtiments existants est autorisée.
- **le secteur An,** délimite les terrains agricoles devant préserver la qualité des paysages;
- **le secteur As,** délimite les terrains agricoles sur lesquels la pratique du ski est autorisée.
- **le secteur Ans,** délimite les terrains agricoles devant rester non bâtis pour préserver des paysages de qualité, sur lesquels la pratique du ski est autorisée.
- **d'anciens bâtiments agricoles** identifiés sur le document graphique qui au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

## ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

## ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

*Rappel :*

- *En application de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un **élément bâti** identifié comme devant être protégé par le plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 123-1-7, doivent être précédés d'un **permis de démolir**.*
- *Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un **élément de paysages naturels** (trames végétales, chemins lauzés...) identifié sur le document graphique du règlement du PLU en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23-h du Code de l'urbanisme).*

Rappel de la notion de réciprocité concernant la distance d'implantation des bâtiments agricoles vis à vis des habitations (Article L111-3 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 réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*

*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. »*

### **Conditions particulières relatives aux risques naturels :**

Dans les zones de risques délimitées par le P.P.R. de la commune de Lans-en-Vercors, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

#### **1. En secteur A :**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition d'une bonne intégration paysagère et environnementale.

Sont autorisées : les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles (y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole).

Pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction de l'exploitation), la surface sera limitée à 160 m<sup>2</sup> de plancher, et leurs implantations selon la nature de l'activité, seront dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation et devront former un ensemble cohérent avec ces derniers ; l'habitation ne sera autorisée que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants.

#### **2. En secteur An:**

Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations sont autorisées sous réserve d'une intégration paysagère et architecturale très soignée et à condition d'être compatible avec la charte de la CCMV.

Pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction de l'exploitation), la surface sera limitée à 160 m<sup>2</sup> de plancher, et leurs implantations selon la nature de l'activité, seront dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation et devront former un ensemble cohérent avec ces derniers ; l'habitation ne sera autorisée que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, à condition de justifier d'un impératif d'implantation dans ce secteur et à condition de respecter une bonne intégration paysagère et environnementale.

#### **3. En secteur As:**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition d'une bonne intégration paysagère et environnementale.

Sont autorisées : les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles (y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole).

Pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction de l'exploitation), la surface sera limitée à 160 m<sup>2</sup> de plancher, et leurs implantations selon la nature de l'activité, seront dans ou à

proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation et devront former un ensemble cohérent avec ces derniers ; l'habitation ne sera autorisée que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants.

Les occupations, travaux et installations nécessaires au fonctionnement du domaine skiable nordique sont autorisés.

#### **4. En secteur Ans:**

Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations sont autorisées sous réserve d'une intégration paysagère et architecturale très soignée et à condition d'être compatible avec la charte de la CCMV.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, à condition de justifier d'un impératif d'implantation dans ce secteur et à condition de respecter une bonne intégration paysagère et environnementale.

Les occupations, travaux et installations nécessaires au fonctionnement du domaine skiable nordique sont autorisés.

Pour les secteurs indexés « -pi », « -pr » et « -pe », les conditions d'occupation et d'utilisation du sol devront respecter les prescriptions prévues dans les arrêtés préfectoraux de mise en conformité des périmètres de protection des captages.

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin avec accord écrit entre les propriétaires concernés, constaté par acte authentique et éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

3- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4- Il pourra être demandé au chemin privé desservant plusieurs habitations de prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement pour le stockage des containers d'ordures ménagères.

5 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

6 - Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

## **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **Assainissement**

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

#### Eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement, conformément à l'article L 1331-1 du code de la santé publique. Le raccordement sera traité en séparatif.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

#### Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m<sup>3</sup> sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe, mais en aucun cas déversées sur les voies publiques.

### **Electricité – téléphone**

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

## **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 10m par rapport à l'alignement.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur l'alignement.

## **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur la limite parcellaire.

## **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du faîtage

Pour les constructions à usage d'habitation: la hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 mètres.

Pour les constructions et installation à usage technique: la hauteur des bâtiments ne peut excéder 15 mètres.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones du PLU, détaillé au Titre VI – Dispositions applicables à toutes les zones.

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENTS**

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

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations ne sont pas obligatoires.

Les plantations, arbres et arbustes, doivent être limitées et permettre de conserver l'ouverture du milieu.

Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.

Les haies de conifères, dont le thuya, sont interdites.

Si la haie est nécessaire, elle ne suit pas pour autant les limites parcellaires.

Les arbres feuillus et les lauzes en bordure de chemin seront conservés.

Plantations : elles seront choisies dans la liste jointe en annexe n° 3 du règlement : « Que Planter dans son jardin ? » ; liste tirée de la plaquette « Construire dans le Vercors 4 Montagnes ».

.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE A 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

## **Titre IV : Dispositions applicables aux zones naturelles**

# Règlement applicable aux zones N

Sont classés en zone naturelle, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le règlement distingue :

- **Le secteur Nca** correspondant à la zone du camping du Peuil
- **Le secteur Nh.** correspondant aux zones d'habitat diffus où l'extension mesurée des bâtiments existants est autorisée.
- **Le secteur Ns** délimite des terrains naturels également utilisés pour la pratique du ski et les remontées mécaniques ;
- **Le secteur NL** correspondant aux activités de loisirs de plein air.
- Le secteur Npb** correspondant aux installations et constructions liées au pôle de transformation du bois
- **Le secteur Np** de protection des captages d'eau potable ;

## ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

*Rappel :*

- *En application de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un **élément bâti** identifié comme devant être protégé par le plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 123-1-7, doivent être précédés d'un **permis de démolir**.*
- *Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un **élément de paysages naturels** (trames végétales, chemins lauzés...) identifié sur le document graphique du règlement du PLU en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23-h du Code de l'urbanisme).*

### **Conditions particulières relatives aux risques naturels :**

Dans les zones de risques délimitées par le P.P.R. de la commune de Lans-en-Vercors, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

### **En secteur N :**

Les dépôts sont autorisés à condition qu'il s'agisse de stockage de bois.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition d'une bonne intégration paysagère et environnementale.

Les refuges de montagne aux lieux-dits «les Allières» et «les Ramées ».

L'aménagement des constructions dans le volume existant.

Les constructions liées à l'activité pastorale (cabane de berger ...)

#### **En secteur NL :**

Les constructions et équipements à vocation de loisirs de plein air, sans hébergement, sont autorisés y compris les centres équestres. Par ailleurs il est possible d'envisager des constructions et installations (telles que sanitaires, locaux techniques, stationnement ...) en accompagnement de ces activités ainsi que les exhaussements et affouillements de sols qui leur sont liés.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition d'une bonne intégration paysagère et environnementale.

#### **En secteur Nh :**

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés dans la limite à 30% de la surface de plancher existante (une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU et non renouvelable).

Les annexes sont autorisées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition d'une bonne intégration paysagère et environnementale.

#### **En secteur Npb :**

Les constructions et installations nécessaires à la création d'un pôle de transformation du bois sont autorisées.

#### **En secteur Np :**

Seuls les travaux liés à la mise en place et à la gestion de la protection de la ressource en eau sont autorisés.

#### **En secteur Ns :**

Les constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement du domaine skiable (remontées mécaniques, travaux de pistes et de réseaux, retenue collinaire), ainsi que les équipements récréatifs et sportifs d'hiver et d'été, de même que les restaurants d'altitude, sont autorisés.

#### **En secteur Nca :**

Seuls sont autorisés les hébergements touristiques de plein air (camping, stationnement des caravanes, mobile home, habitation légère de loisir ...) ainsi que les constructions liées à cette activité (bâtiment de gardiennage, sanitaires ...).

#### **Rappel de la notion de réciprocité concernant la distance d'implantation des bâtiments agricoles vis à vis des habitations (Article L111-3 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 réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*

*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. »*

Pour les secteurs indexés « -pi », « -pr » et « -pe », les conditions d'occupation et d'utilisation du sol devront respecter les prescriptions prévues dans les arrêtés préfectoraux de mise en conformité des périmètres de protection des captages.

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin avec accord écrit entre les propriétaires concernés, constaté par acte authentique et éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

3- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4- Il pourra être demandé au chemin privé desservant plusieurs habitations de prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement pour le stockage des containers d'ordures ménagères.

5 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

6 - Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

### **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

#### Eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement, conformément à l'article L 1331-1 du code de la santé publique. Le raccordement sera traité en séparatif.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

#### Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m<sup>3</sup> sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe, mais en aucun cas déversées sur les voies publiques.

### **Electricité – téléphone**

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

### **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions devront être implantées à une distance comprise minimum de 5m par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'aménagement, de reconstruction, d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur l'alignement.

### **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative. Dans le cas contraire, elles devront respecter un recul minimum de 3m.

Dans la limite de 1m, les balcons et débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul du prospect.

Dans le cas d'aménagement, de reconstruction, d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

## **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du faîtage de toiture.

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les installations et bâtiments techniques.

Pour les constructions à usage d'habitation: la hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 mètres.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones du PLU, détaillé au Titre VI – Dispositions applicables à toutes les zones.

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENTS**

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

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

## **ARTICLE N 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **Titre VI : Dispositions applicables à toutes les zones**

## **ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES LOCALISEES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1 (7°) ET L123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME**

*La commune de Lans dans un souci de cohérence architecturale et paysagère avec les communes du plateau a intégré et adapté cet article issu du PLU de la commune de Méaudre rédigé en coordination avec la Mission Paysage de la Communauté de Communes du Massif du Vercors.*

### **I – LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R111-21 DU CODE DE L'URBANISME SONT APPLICABLES**

*« 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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments et 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. »*

### **II – DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTE CONSTRUCTION NOUVELLE (Y COMPRIS LES BATIMENTS ANNEXES)**

#### **II-1- Dispositions générales préalables :**

1- Les constructions nouvelles doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public.

2- Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain ne répondant pas aux obligations de volumétrie, de pente de toiture et de matériaux édictées devront respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir :

- la simplicité des silhouettes,
- l'orientation par rapport aux conditions climatiques,
- l'adaptation à la pente,
- le rythme des percements,
- les matériaux,
- les pentes de toitures ...

3. Le pastiche d'architectures étrangères à celles du Plateau du Vercors est interdit (chalets savoyards, suisses, scandinaves, jurassiens, canadiens, à rondins, ou maisons Ile de France par exemple) de même que le pastiche "néo-vercors" (lauze en béton pour les pignons par exemple ...).

#### **II-2- Dispositions particulières :**

##### **II-2-1- Terrassements - accès – implantation - orientation**

Les critères à prendre en considération pour une bonne implantation sont nombreux :

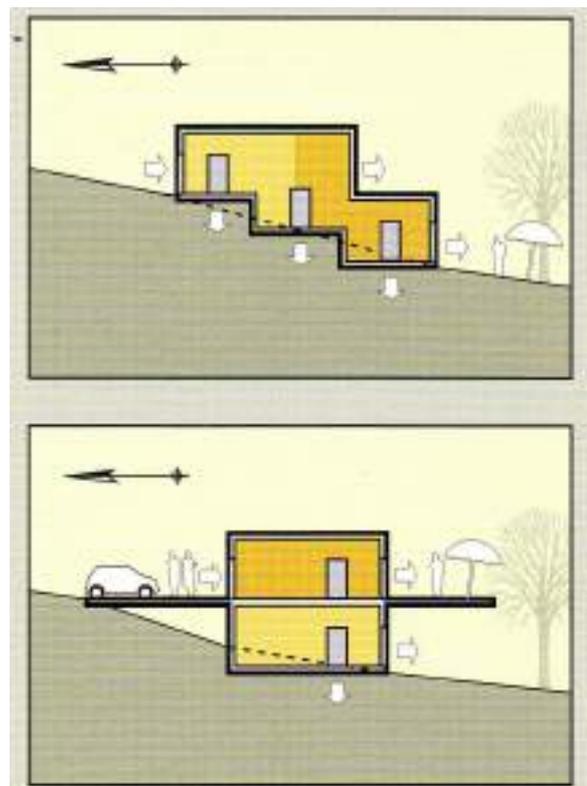
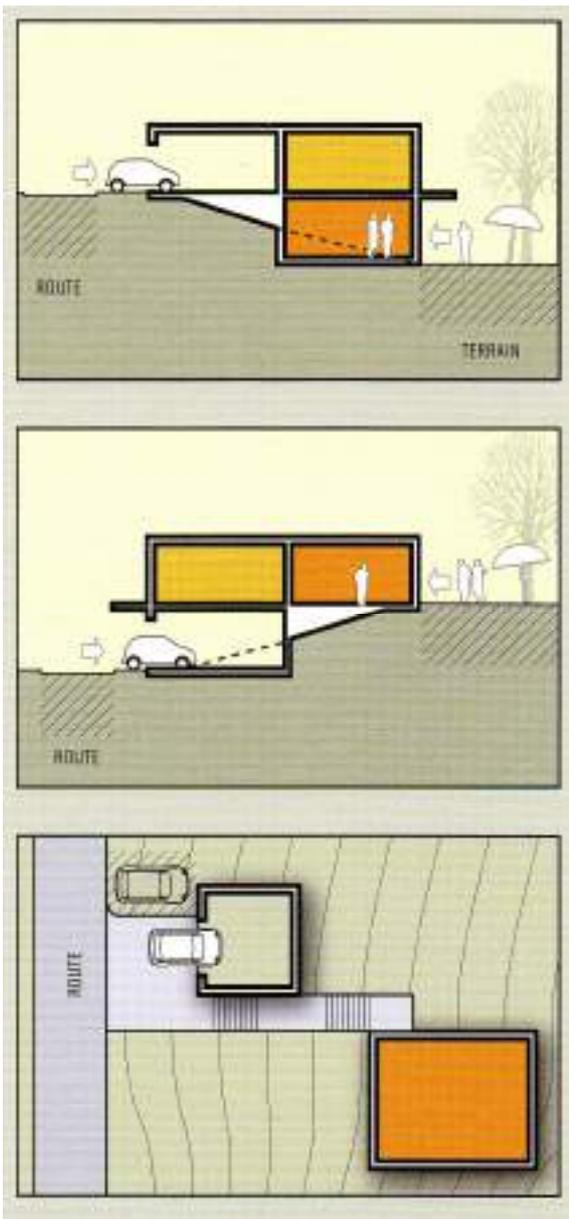
**La topographie du terrain :**

« C'est le plan du bâtiment qui doit s'adapter au terrain et non le contraire ».

Après réalisation de la construction les talus et zones de terrassement doivent être lissés, reprofilés et plantés.

**L'accès depuis la voie publique :**

« à partir de la route, la voiture doit pouvoir accéder tout de suite au garage ; si le terrain est en pente, l'accès à niveau doit être recherché »



Extrait de la plaquette "CONSTRUIRE ET AMENAGER DANS UN PARC NATUREL REGIONAL"  
Vercors - Chartreuse

**Le sens du vent dominant sera pris en compte pour s'en protéger**

**On tiendra compte de :**

**L'orientation** pour exposer au mieux les pièces à vivre et leurs prolongements extérieurs



**Des vues et des expositions**



**Du contexte et de l'implantation des constructions environnantes**

« bien s'intégrer dans un paysage ce n'est pas se dissimuler derrière un rideau d'arbres ; c'est plutôt s'y insérer et y trouver sa place en créant des liens harmonieux avec son environnement proche »



**Toutes les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain**, en tenant compte du niveau de la voie de desserte.

Sur les terrains plat ou à faible pente, l'accès se fait de plain-pied. Lorsqu'ils sont intégrés au volume principal, le garage et les annexes sont de même niveau que celui-ci. Les garages enterrés sont interdits.

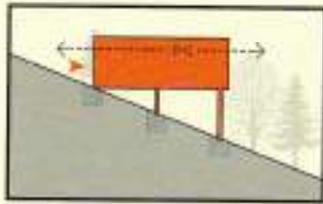


En cas de déclivité plus importante du terrain naturel ou de topographie irrégulière, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage. Des terrassements pourront être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Le principe étant la simplicité et l'économie, les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats. Les murs de soutènements seront en continuité avec la construction. Les matériaux sont en pierres appareillées, en maçonnerie enduite. Les enrochements pourront être autorisés en cas de contrainte technique justifiée et seront limités en hauteur. L'accès au garage se fait au plus près du niveau de la voie de desserte. Afin de satisfaire cette règle, la construction d'un volume détaché de la construction principale est autorisée.

« Adapter une construction à la pente, c'est respecter le profil du terrain naturel en le modifiant le moins possible »



### SE SURÉLEVER DU SOL en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



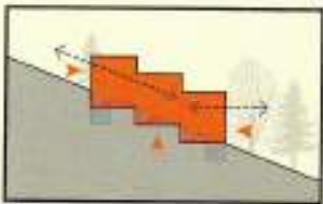
#### AVANTAGES

respect du terrain naturel / impact minimum  
 volume faible des déblais  
 dégagement des vues / prise d'altitude  
 ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes  
 espace résiduel utilisable  
 adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

#### CONTRAINTES

accès direct limité / accès au terrain plus complexe  
 technicité ou coût éventuel du système porteur  
 exposition au vent  
 volumétrie éventuelle

### ACCOMPAGNER LA PENTE en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison



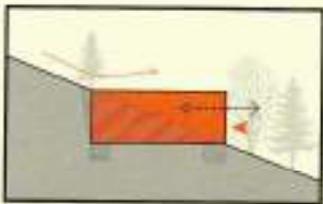
#### AVANTAGES

respect du terrain naturel  
 volume des déblais  
 ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes  
 accès directs multiples possibles à tous les niveaux

#### CONTRAINTES

circulation intérieure

### S'ENCASTRER s'enterrer, remblai et déblai



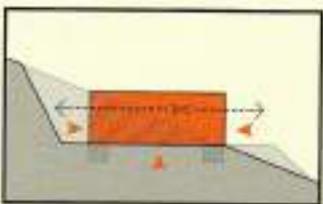
#### AVANTAGES

respect du terrain naturel  
 impact visuel faible / volumétrie  
 isolation thermique / exposition au vent  
 l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/accessibilité)  
 intimité éventuelle

#### CONTRAINTES

volume des déblais / remblais  
 accès direct limité / accès au terrain plus complexe  
 ouverture et cadrage limités des vues / orientation

### déplacer le terrain poser à plat sur un terrassement



#### AVANTAGES

accès direct et accessibilité au terrain  
 ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes

#### CONTRAINTES

non respect du terrain naturel  
 impact visuel / volumétrie du terrain remanié  
 volume des déblais / remblais  
 création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais

*Seul cas exceptionnel, cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'engochements ou de murs de soutènement de grande hauteur.*

**Le chemin d'accès (la voie circulée) sera le plus court et le moins large possible** afin de réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées : terrassement, entretien et déneigement.



## II-2-2 Volume

« Le volume simple en longueur est une constante du Vercors des 4 montagnes ».

Les fermes anciennes avaient un volume voisin de 25m x 12m x 12m.

C'est aujourd'hui le volume d'une opération de petit collectif, de bureaux, d'individuel groupé ou d'une grosse maison particulière.

Pour les maisons isolées, pas question d'imposer ces dimensions. Mais le plan devra être plus long que large de 1/3 au moins et la hauteur proportionnelle à la largeur (s'il y a un étage, il ne faut pas avoir un pignon trop étroit, s'il n'y a qu'un rez-de-chaussée, il ne faut pas avoir un volume trop écrasé).

Des volumes simples devront être recherchés. Le toit à deux pans peut les garantir.



☺ Le toit simple coiffe l'avancée du séjour et rétablit une unité. Méaudre.



☺ Le toit couvre le balcon qui se dessine en creux. Corrençon.



•  
⊗ ici au contraire les décrochements du volume sont soulignés par la toiture... Pourquoi tant de complications pour une petite maison? Corrençon.

**La construction doit présenter une homogénéité de volume et être sobre.** La simplicité est recherchée en évitant les décrochés inutiles.



Le faîtage principal sera dans le sens de la plus grande longueur de la construction.

Les annexes doivent reprendre les volumes et aspects architecturaux du bâtiment principal. Les annexes telles que garages, abris à bois ou autres... devront être intégrées au volume principal du bâtiment. Une autre implantation ne pourra être admise qu'en cas d'impossibilité technique de réaliser cette intégration au bâtiment principal (déclivité importante du terrain naturel, difficulté d'accès,...).

### **II-2-3 Géométrie des toitures**

Les toitures doivent être à deux versants. D'une manière générale, la pente sera comprise entre 70 et 100 % avec un débord de 60 cm minimum. Toutefois, dans le village et au cœur des hameaux anciens la pente ne pourra être inférieure à 85 %.

Pour les bâtiments d'activités en général, pour les bâtiments agricoles (zone A et An), pour les annexes: la pente de toiture sera de 30 % minimum.

En cas d'extension, la pente de toiture sera identique à l'existant.

Dans la zone économique (UE) et de loisirs (UL), la pente de toit sera de 30% minimum mais les toitures terrasses pourront être autorisées en fonction du projet et de leur intégration dans le site.



Un faîtage principal unique doit être privilégié, sauf en cas de déclivité importante du terrain naturel.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que dans le cas de constructions d'annexes en continu avec le bâtiment existant.

Les pignons lauzés existants seront obligatoirement maintenus.



#### **Les ouvertures de toit :**

Les ouvertures en toitures sont autorisées dans la mesure où elles auront fait l'objet d'une étude particulière d'intégration. Elles doivent rester limitées en nombre et mesurées en volumétrie pour que le toit garde toute sa majesté.



⊗ Lucarnes pendantes, lucarnes rampantes (chiens assis) sont autorisées. Essayer de se limiter à un seul mode d'ouverture par pan de toit.



⊗ ce type d'ouverture dans le toit ne supporte pas les menuiseries standardisées : la fenêtre doit s'adapter à l'architecture !



⊗ La rupture du toit n'est justifiée que si elle permet d'ouvrir une fenêtre. Ce n'est pas le cas ici.



⊗ Outeau : s'il est bien proportionné et solitaire, il ne déséquilibre pas le toit.

**Conseils :**

- Pour une bonne composition, veiller à faire correspondre les percements du toit avec ceux de la façade (sur un même axe), dans le cas contraire rechercher l'harmonie d'ensemble.
- Même s'il doit y avoir plusieurs phases de réalisation, il faut avoir un projet d'ensemble pour l'éclaircissement de toute la toiture.



Les toitures terrasses et de faible pente sont autorisées sous réserve qu'elles participent ponctuellement à une composition architecturale d'ensemble (élément de liaison, par exemple).

## II-2-4 Matériaux composant les façades

Les enduits seront de ton pierre ou sable.



Les surfaces des façades doivent être sobres et planes (pas de finition rustique).

Les éléments faussement rustiques (crépis grossiers, angles d'about, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, placages) sont interdits sauf contraintes techniques.

Les traitements et finitions de surfaces des façades seront mats et non brillants.

Les sections et les montants des menuiseries devront être les plus fins possibles.

Les menuiseries (portes, volets) devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. La couleur est encouragée (se référer au document mission paysage de la CCMV) : tons légers dans les gammes de gris ou tons éteints comme rouge sombre ou vert sombre. Les volets sont à cadres (ex type dauphinois) ou de type coulissants.

La couleur blanche est interdite pour les volets et portes de garage.

Les portes de garages devront être traitées en harmonie avec les menuiseries de la construction.

Les balcons et tous ouvrages en saillie sont interdits sur des pignons à redents.

Les balcons et garde corps recherchent une simplicité des formes et des profils (les lisses horizontales, le barraudage vertical). Eviter les moulures ou les décors qui ne font pas partie de la culture du Vercors.).

Les pignons lauzés existants seront obligatoirement maintenus avec le même matériau, la même dimension de lauze et la même inclinaison.

Les constructions en bois doivent être l'expression d'une architecture contemporaine de qualité et non la reproduction ou l'inspiration de modèles étrangers au Vercors comme les chalets suisses ou savoyards, les cabanes en bois ronds du Jura, ou les typologies venues du grand Nord ou de l'Est.

« Le bois n'est pas un style, mais avant tout un matériau de construction. Il y a la place pour une architecture contemporaine du Vercors en bois ».

## II-2-5 Ouvertures en façade

Les fenêtres et châssis en façade sont en majorité plus hautes que larges. Lorsqu'une composition architecturale d'ensemble le justifie, des proportions différentes pourront être admises.

Dans le bâti ancien, les ouvertures en pignons seront privilégiées, pour éviter de dénaturer la simplicité du volume du toit en y ajoutant des ouvertures.



## II-2-6 Couvertures – panneaux solaires

Les couvertures seront dans le ton général des toitures environnantes, soit dans les tons gris moyen. Eviter les teintes trop sombres (attention au graphyte qui paraît noir) !

Pour les constructions édifiées en bordure des voies, les pans de toitures orientés vers celles-ci seront obligatoirement équipés d'un dispositif d'arrêt de neige.

Les panneaux solaires sont autorisés. En couverture, ils seront installés dans la même pente que la toiture. Dissociés de la construction, ils pourront être situés à proximité à condition de ne pas être vus depuis la voie. En façade, ils devront faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction.

## II-2-7 Clôtures

La clôture des terrains n'est pas obligatoire, elle est même déconseillée.

Les clôtures seront de préférence végétales ou auront un aspect simple et léger (lisse en bois, haie basse de végétation locale et d'aspect naturel, grillages sur murets bas noyés dans la végétation. Elles comprendront les réservations pour les coffrets techniques et les boîtes aux lettres. La hauteur des murets ne dépassera pas 1 mètre et la clôture dans son ensemble 2m maximum.

Les portails seront sobres en harmonie avec la clôture (éviter les portails pleins).



## II-2-8 Enseignes et devantures commerciale

Les enseignes ne pourront pas dépasser l'acrotère ou l'égout des toitures. Elles seront intégrées à l'architecture des bâtiments.

<p><b>ORIENTATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES DEVANTURES</b></p>	<p><i>Illustrations, explications...</i></p>
<p><u>Pour une bonne insertion dans la façade :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement d'une devanture doit respecter la composition de la façade à l'intérieur de laquelle elle s'inscrit (axes verticaux des travées, éléments porteurs, position de l'entrée commune et de l'accès à l'étage).</li> <li>- Il ne doit pas y avoir d'aménagements continus et uniformes sur des bâtiments contigus.</li> <li>- Les devantures d'une même façade doivent s'accorder (apparence, position des enseignes....)</li> <li>- La façade commerciale ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.</li> <li>- L'enduit de la façade ne doit pas être interrompu au rez-de-chaussée sauf en présence d'une devanture ancienne en applique (en bois)</li> <li>- Le décroûtage de tout ou partie du rez-de-chaussée pour « pierre apparentes » n'est pas admis.</li> <li>- Les teintes choisies pour la devanture (menuiseries des vitrines, stores, enseignes) doivent être en accord avec les teintes de la façade.</li> </ul> <p><u>Installation des vitrines :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La vitrine devrait être positionnée à l'intérieur de l'ouverture existante, entre 15cm et 25 cm du nu extérieur de la façade, à l'intérieur des ouvertures existantes.</li> <li>- La pose en applique est admise uniquement pour la reproduction fidèle de devantures anciennes (ex en photo). Les devantures anciennes en bois devraient être conservées, surtout qu'elles peuvent servir de modèle.</li> <li>- Les habillages rapportés sur les murs ou sur les devantures existantes ne sont pas admis.</li> </ul>	 <p><i>En cas de transformation, les ouvertures des vitrines doivent être axées sur les ouvertures des étages supérieurs, comme c'est le cas ici.</i></p>  <p><i>Eviter le décroûtage du rez de chaussée</i></p> <p><i>La porte d'entrée d'origine ne doit pas être déplacée ni supprimée, car l'accès commun à l'étage doit être maintenu.</i></p>  <p><i>Vitrine correctement positionnée à l'intérieur de l'ouverture</i></p>

CCMV / Mission Paysages / avril 2010

**ORIENTATIONS  
POUR L'AMENAGEMENT DES DEVANTURES**

*Illustrations, explications...*



*Exemple de devanture ancienne en bois*



*Les habillages rapportés portent atteinte à la perception de l'ensemble de la façade.*

Climatiseurs, rideaux de protection :

- Les climatiseurs devront être intégrés aux vitrines. (pas de pose en saillie et visible depuis la rue)
- le caisson des rideaux de protection métalliques ne doit pas être positionné en saillie, ni rester apparent. Préférer le métal peint, de teinte sombre

Enseignes :

- Les enseignes en bandeau doivent être situées dans l'emprise de la façade commerciale, à l'intérieur des ouvertures ou au dessus sans dépasser leur largeur (pas de pose en bandeau continu sur la largeur de la parcelle )
- Les enseignes en bandeau ne devront pas dépasser le niveau du plancher haut du rez-dechaussée.
- Pas d'enseignes clignotantes, de néons et de fils lumineux, les lettres découpées éclairées par l'arrière sont préférables
- Les enseignes en drapeau ne doivent pas dépasser la hauteur de l'appui des ouvertures de l'étage. Pas de positionnement dans l'angle du bâtiment. Dimensions maxi de 60cmx60cm

Stores de protection solaire:

- Les stores bannes de protection solaire doivent être de forme simple et plats. Ils ne devraient pas dépasser la largeur des vitrines pour les magasins (ou la largeur de la devanture dans le cas des terrasses des cafés et restaurants).



*Les climatiseurs peuvent être placés comme ici, derrière des panneaux ajourés.*

*L'enseigne ne dépasse pas la largeur de la vitrine, le caisson du rideau n'est pas visible*



*Store de protection solaire bien positionné*

CCMV / Mission Paysages / avril 2010

**ORIENTATIONS  
POUR L'AMENAGEMENT DES DEVANTURES**

*Illustrations, explications...*

Vérandas commerciales qui seraient autorisées dans le PLU (débits de boisson et restaurants) :

- Le dispositif de fermeture doit être une structure minimaliste qui respecte la façade de l'immeuble (ossature métallique fine, verre clair, stores intégrés dans la structure y compris les caissons).
- Matériaux et teintes : métal peint de teinte sombre ou neutre (gris et couleurs éteintes), textile monochrome pour les pare-soleil.
- Les enseignes ne devront pas dépasser la hauteur du dispositif de fermeture.



*Aménagements extérieurs, mobilier :  
Privilégier le bois et le métal.*

CCMV / Mission Paysages / avril 2010

## **II-2-9 Bâtiments agricoles – extension des bâtiments agricoles existants – abris pour animaux.**

La construction des nouveaux bâtiments d'exploitation ou l'extension de bâtiments existants devra se conformer aux recommandations suivantes :

L'implantation sera, dans la mesure du possible, située à l'abri d'un mouvement naturel du sol ou d'un bouquet d'arbres. Pas de mouvements de terrains visibles en phase finale (exemple : talus atténués, lissés, enherbés).

Le volume sera étudié en fonction des courbes de niveaux et pourra comporter un décrochement de façade de manière à apporter une meilleure intégration au site ;

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 100 %. Les toitures auront deux pans non inversés et une passée de toiture sera réalisée pour apporter plus de légèreté au volume d'ensemble.

Concernant les abris pour animaux dont la surface au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, il sera toléré une toiture à un pan à condition que la construction s'insère bien dans l'ensemble des bâtiments environnants et la pente sera de 30% minimum.

Les matériaux de couverture seront dans le ton général des toitures environnantes, soit dans les tons de gris moyen. Les teintes trop sombres devront être évitées.

Tous les matériaux destinés à être enduits doivent l'être avec des enduits dans les tons pierre et sable.

D'une manière générale, les façades, quels que soient les matériaux employés, feront l'objet d'une recherche architecturale et paysagère (ex : les parties métalliques pourront être peintes de couleur sombre ; les parties bois pourront être traitées par des produits d'imprégnation de teinte foncée ou peintes dans des tons neutres ou laissées naturelles).

## **III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS AGRICOLES D'INTERET ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME, AINSI QU'AUX CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME**

### **III-1- Dispositions préalables :**

Le présent règlement s'applique :

- aux bâtiments ou ensembles de bâtiments agricoles et à leurs abords immédiats, situés dans les zones agricoles, identifiés sur le document graphique du règlement en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et qui pourront faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (art L 123-3-1/ R 123-7 / R 123-12).
- aux constructions patrimoniales identifiées sur le document graphique du règlement au titre de l'article L 123-1 (7°) du Code de l'Urbanisme, reconnues et validées comme étant représentatives du patrimoine architectural local et donc à protéger et à mettre en valeur à ce titre.

Le présent règlement vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments anciens (grands volumes simples, fonctionnels et sobres ; majesté des toitures donnée par la pente forte, la surface couverte, la planéité des pans ; vérité des matériaux ; sobriété dans l'expression de la façade : simplicité des formes) et de leurs abords immédiats (cour de ferme entretenue).



D'une manière générale en cas de transformation motivée par le changement de destination des édifices désignés ci-dessus, 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 adaptations doivent :

- respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine) : pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation.
- être sobres ; ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques.

### **Implantation, volumétrie, éléments constitutifs**

Le changement de destination n'étant autorisé que pour permettre d'assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments, l'ensemble des nouvelles fonctions (y compris garage des véhicules, ateliers, buanderie, etc.) sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exclusion de toute construction nouvelle, sauf cas particulier dûment motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

- le garage se trouve à l'intérieur du volume existant mais on peut préconiser un garage commun à plusieurs logements : plusieurs voitures peuvent trouver leur place dans l'espace de la grange (au rez de chaussée ou à l'étage si il y a un accès).
- si le volume doit être divisé en plusieurs logements, privilégier le partage vertical de façon à avoir les pièces de vie qui demandent un éclairage plus important et direct au rez de chaussée (elles donneront sur le jardin) et les chambres à l'étage ou sous toiture.
- On évitera ainsi d'avoir à faire de grandes ouvertures en partie haute de la ferme (types lucarnes, outeau et grands percements) qui dénaturent le toit.

### **Toiture-couverture**

Pour éclairer l'espace sous toiture, privilégier la prise de jour par le pignon pour ne pas multiplier les ouvertures dans le toit afin de préserver son volume.

- seuls les châssis de toit sont autorisés (verrières admises)
- autre possibilité : limiter à une seule lucarne ou un seul outeau, par pan de toit ; le reste des ouvertures étant des châssis de toit.

## Réfection de la toiture :

- conserver la pente d'origine (90 à 100 %) sauf cas particulier...
- conserver les pignons lauzés existants
- respecter les cassures de pente (coyau) en partie basse
- si des lauzes sont posées à plat en guise de corniche adapter la charpente à cette particularité qui est en voie de disparition. Dans ce cas il n'y a pas de dépassée de toit importante.
- matériaux et teintes seront dans le ton général des toitures environnantes, soit dans la gamme des couleurs de gris moyen.

## Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Leurs composantes essentielles (portes de grange et d'écurie, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées ou le cas échéant restituées.

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. 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.

Si la partie haute du pignon est en bois (à l'origine c'est un mur en bois et non en maçonnerie sur laquelle on a posé un bardage en bois) :

- conserver le principe de la structure bois : ne pas remonter le pignon en moellons et bardage bois. Ce principe permet d'avoir des ouvertures plus adaptées (et plus de légèreté).
- découper des ouvertures dans le mur en bois ou vitrer largement cette partie du pignon.

L'isolation des façades par l'extérieur est interdite.

## Menuiseries, occultations, protections anti-effraction

Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer.

### Adaptation des portes de grange :

Impératif : conserver la dimension d'origine de l'ouverture (= le percement).

- étudier un rythme de division du vitrage à l'intérieur de l'ancien percement. Les nouvelles baies (porte ou fenêtres) s'adaptent au percement existant. Si une partie doit rester aveugle, elle sera en bois pour se différencier de la maçonnerie du mur.
- réutiliser les fermetures existantes en adaptant les fixations (la porte peut servir de volet par exemple)

## Ravalements

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux 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 » ou détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

- les murs seront enduits à la chaux naturelle ; la finition de la partie habitation sera plus finement travaillée (finition grattée, frottée) les parties dépendances ou les murs aveugles peuvent recevoir un traitement plus sommaire (pierres grossièrement jointoyées, façon « pierre vue » , dans ce cas seule la tête des pierres émerge du mortier).
- traitement des pierres de chaînes d'angle ou d'encadrement : elles peuvent rester apparentes, dans ce cas l'enduit vient mourir sur la pierre (attention : pas de retrait, de détournement de pierre, de surépaisseur)
- si l'enduit existant a une belle texture et peut d'être conservé la réparation des parties dégradées et l'unification par un badigeon de chaux peut être une solution (économique et patrimoniale)

## **Enseignes**

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 sobre et de dimension limitée et respecter l'architecture la composition 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.

## **Abords immédiats, espaces privatifs, clôtures, plantations**

Les abords immédiats seront traités avec simplicité et en accord avec le caractère du Vercors aussi :

Les espaces extérieurs devraient rester :

- sobres dans leur traitement (gravillons ou en herbe, éviter l'imperméabilisation et l'artificialisation des surfaces, limiter l'enrobé à l'accès au garage)
- ouverts, éviter de trop les cloisonner, de trop planter.

Les clôtures nécessaires seront limitées au strict nécessaire et aux abords immédiats. Elles seront simples et légères (lisses en bois, haie basse de végétation locale <sup>(1)</sup> et d'aspect naturel).

Le projet précisera la localisation et le traitement des emplacements de stationnement pour les véhicules.

Si des terrassements, murs de soutènement ou autres aménagements extérieurs sont nécessaires, ils doivent 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.).

*(1) On se référera à la brochure « Construire dans le Vercors 4 Montagnes » : Que planter dans son jardin ?*

## ANNEXE

### Que planter dans son jardin ?

#### Un arbre :

Devant les fermes traditionnelles on rencontre souvent un frêne un tilleul, un érable, un orme ou un charme, jamais de sapin... L'arbre tempère : il apporte ombrage et fraîcheur en été et laisse passer la lumière et la chaleur du soleil en hiver quand ses feuilles sont tombées. Ce qui relevait du bon sens autrefois est toujours valable aujourd'hui !



Tilleul *Tilia...*



poiriers



Espèces conseillées :

**Alisier blanc** *Sorbus aria*, **Charme commun** *Carpinus betulus*, **Erable sycomore** *Acer pseudoplatanus*, **Frêne commun** *Fraxinus excelsior*, **Fruitiers** : Cognassier commun, Pommier, Poirier, Prunier, noyer, merisier, **Hêtre** *Fagus sylvatica*, **Orme** *Ulmus resistens* qui résiste à la graphiose, **Sorbier** *Sorbus aucuparia*, **Tilleul** *Tilia...*

#### Une haie

Les haies dans la campagne sont composées de saules, noisetiers, petits fruits, sorbiers, viornes, aubépine entrent dans leur composition. Ainsi procurent abri et nourriture pour les oiseaux, et hébergent des insectes utiles. Elles changent de teintes au cours des saisons.

On peut retrouver l'esprit des haies de campagne dans son jardin en mélangeant les espèces locales aux espèces ornementales.



Forsythias *Forsythias*



Rosiers arbustifs



Seringas *Philadelphus*



Rosiers arbustifs

**Alisier blanc** *Sorbus aria* (C), **Buis à feuilles rondes** *Buxus rotundifolia* (P), **Charmille** *Carpinus betulus*, **Noisetier à fruit** *Corylus avellana* (C), **Cornouiller** *Comus sanguinea* ou *C. mas* (C), **Coronille** *Coronilla* (C), **Deutzia** *Deutzia* (C), **Forsythias** *Forsythias* (C), **Fusain d'Europe** *Euonymus europaeus* (C), **Houx commun** *Ilex aquifolium* (P), **Laurier tin** *Viburnum tinus* (P), **Lilas** *Syringa* (C), **Nerprun alaterne** *Rhamnus alaternus* (P), **Rosiers arbustifs** *rosa rugosa* et hybrides de *rugosa* (C)

**Petits fruits** (groseilliers, ribes, cassis, framboisiers), **Saule pourpre nain** *Salix purpurea* (C), **Seringas** *Philadelphus* (C), **Sorbier** *Sorbus aucuparia* (C), **Spirée** *Spiraea* (C), **Sureau rouge** *Sambucus racemosa* (C), **Troène** *Ligustrum artrovirens* (P), **Viorne obier** *Viburnum opulus* (C), **Viorne lantane** *Viburnum lantanae* (C)

Sont strictement interdits:

- les thuyas
- les lauriers balme
- les conifères qui ne perdent pas leurs feuilles en hiver