

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Freissinières. 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

- Ua** secteur des villages et hameaux anciens.
- U** secteur d'extension autour des villages et hameaux anciens.
- Uch** sous secteur de la zone U où le caractère architectural de type chalet est imposé

Zones à urbaniser

- AU** secteur à caractère naturel pouvant être ouvert à l'urbanisation, à court ou moyen terme, en raison du niveau suffisant des équipements publics. L'urbanisation devra être engagée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- AUst** secteur à caractère naturel ne pouvant être ouvert à l'urbanisation actuellement en raison du niveau insuffisant des équipements publics. Après réalisation des équipements, l'urbanisation devra être engagée après une modification ou une révision du PLU.

Zones agricoles

- A** secteur agricole
- APA** secteur protégé de la zone agricole en raison de la forte valeur paysagère et agronomique (secteurs remembrés, prairies de fauches, secteurs irrigués ...etc.).

Zones naturelles

- N** secteur naturels, forestiers et d'espaces naturels
- Nca** secteur d'activités de loisirs et d'hébergement de plein air: camping, caravanning et structures d'accompagnement.
- Nh** secteur naturel localement urbanisé et habité.
- Npat** secteur naturel où se situe le hameau de Dormillouse qui présente un grand intérêt patrimonial
- Np** secteur de protection des captages d'eau potable.

ARTICLE 2 – RISQUES NATURELS

La commune de Freissinières dispose d'un document d'analyse des risques naturels : le PZERN . Les incidences de ce PZERN sur l'urbanisation sont rappelées dans le rapport de présentation et sur les documents graphiques. Ce document a été complété par une « cartographie informative des phénomènes naturels à risques » (IMSRN – Avril 2010) jointe en annexe au rapport de présentation (pièce 1.2).

Les secteurs concernés par des risques forts, repérés sur les documents graphiques par une trame de couleur rouge, font l'objet d'une interdiction de construire.

Les secteurs urbanisés qui sont concernés par des risques moyens, repérés sur les documents graphiques par une trame de couleur bleue, font l'objet de prescriptions.

Pour tout projet, le pétitionnaire se référera au PZERN joint en annexe au présent règlement et à la « cartographie informative des phénomènes naturels à risques » (IMSRN – Avril 2010) jointe en annexe au rapport de présentation.

ARTICLE 3 - DEFINITIONS

3.1 - Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public, actuel ou futur.

3.2 - Recul

Le recul est la distance que doivent respecter les constructions par rapport à une limite définie.

Cette limite peut être :

- L'axe de la voie
- L'alignement
- La limite parcellaire

Cette distance est écrite dans le règlement (articles 6 et 7)

Les reculs et alignements s'appliquent par rapport à tout point du bâtiment. Toutefois les débords de toiture et les balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m.

Le survol du domaine public est autorisé si les éléments de la construction sont situés à plus de 4,50 m de hauteur.

3.3 – Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le COS est défini par le rapport de la surface de plancher hors oeuvre nette à la surface du terrain. Il fixe les possibilités maximales d'utilisation du terrain.

3.4 – Annexe :

Les constructions annexes sont définies comme des dépendances d'une construction principale donc de moindre importance, et liées à la destination de la construction principale.

Titre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines

REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ua

Caractère du secteur

Le secteur Ua est un secteur de densité forte correspondant aux vieux villages et hameaux. Il forme aujourd'hui un ensemble urbain cohérent. Le tissu urbain est caractérisé par des constructions au volume important, implantées souvent sur des parcelles de petites tailles. L'implantation des constructions sur l'alignement des voies publiques et sur les autres limites parcellaires est fréquente.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Le stationnement isolé de caravanes et d'autocaravanes
- Les installations et travaux divers suivants : dépôts de véhicules et de matériaux inertes.

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

Dans les secteurs à risque, repérés sur les documents graphiques par des trames de couleur bleue, toute construction devra prendre en compte les prescriptions et recommandations inscrites dans le PZERN joint en annexe.

Rappel : lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles.

Rappel défrichement :

- Les défrichements, c'est-à-dire « toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière... », sont régis par les articles L 311-1 à L 315-2 et R 311-1 à R 314-5 du code forestier, et concernent les bois communaux ainsi que les bois des particuliers.
- L'autorisation de défrichement doit être préalable à toute autorisation administrative (notamment permis de construire et ce, quel que soit le zonage, même constructible) et une autorisation donnée au titre de l'urbanisme ne vaut pas autorisation de défrichement (L 311.5 du code forestier).
- La loi prévoit des motifs d'opposition au défrichement (risques naturels, richesse biologique, investissements publics antérieurs...) (L 311.3 du code forestier). Des mesures compensatoires peuvent également être exigées.

Rappel du principe de réciprocité : selon les dispositions de l'article L111.3 du code rural, les bâtiments agricoles sont soumis à des règles d'éloignement vis à vis des habitations et des locaux habituellement occupés par des tiers. Le principe de réciprocité impose ces mêmes règles de distances pour toute nouvelle construction ou changement de destination à usage non agricole, vis à vis des bâtiments agricoles en place.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne, un risque pour la circulation ou une pente trop forte, peut être interdit.

Les constructions et installations nouvelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et de plus permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, en égard aux exigences de sécurité routière.

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ua 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement

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

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un pré traitement approprié suivant la composition et la nature des effluents.

2.2. Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit évacuer les eaux pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau public approprié.

En absence de réseau public, les eaux pluviales pourront être infiltrées si la nature du terrain et le PZERN le permettent ou pourront être évacuées dans un cours d'eau superficiel, un fossé ayant un écoulement gravitaire ou un canal.

3. 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

Cas des constructions existantes implantées sur l'alignement :

- les extensions pourront s'effectuer dans le prolongement du bâti existant, en implantation sur l'alignement.

Autre cas :

- les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 2m.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur l'alignement. Dans le cas où elles ne seraient pas implantées sur l'alignement, le recul minimum sera de 2m par rapport à l'alignement.

ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite parcellaire. Dans le cas contraire, elles doivent respecter un recul minimum de 3m. Jusqu'à une profondeur de 1,3m, les débords de toitures, balcons, escaliers non cloisonnés ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul.

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

Pour les constructions existantes : la hauteur maximale autorisée est fixée par le volume existant. Toutefois en cas de réfection de toiture une tolérance de plus ou moins 1m par rapport à la hauteur initiale est admise afin de permettre les adaptations techniques rendues nécessaires par la réhabilitation.

Pour les constructions nouvelles : la hauteur des bâtiments ne peut excéder 9 mètres. La hauteur maximale des annexes est limitée à 5m.

La hauteur est prise à la verticale de tout point du faîtage du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Cas particuliers : la hauteur n'est pas limitée pour les équipements publics et constructions d'intérêt général mais doit être adapté à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré.

ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les éléments caractéristiques du patrimoine architectural local devront être préservés et mis en valeur dans le cadre d'un projet de rénovation, d'aménagement ou d'agrandissement.

LES TOITURES

Il s'agira d'une toiture comportant au moins deux pans avec une pente comprise entre 30° et 45°.

La toiture sera revêtue d'une couverture en bac (selon la teinte dominante en toitures environnantes), en ardoise ou en bois selon la tradition locale.

Les « cassures » dans la pente du toit sont interdites.

Les arrêts neige sont obligatoires pour toutes les toitures surplombant les espaces publics. (rénovations, constructions neuves).

Les ouvertures autorisées en toiture sont :

Des châssis vitrés intégrés à la pente du toit.

Des lucarnes de petit volume, de hauteur supérieure ou égale à la largeur, implantées sur la partie basse de la toiture et dont la pente sera proche de la pente de toiture principale.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants, et principalement dans le sens de la ligne de pente.

LES FACADES ET ELEMENTS DE FACADES

Dans le cas de rénovation, les éléments de décor des façades devront être conservés : fustes, balcons ouverts dans le plan de la façade ... etc.

L'usage de tôle en façade est interdit.

Le bois :

Il sera utilisé comme un élément d'accompagnement de la façade. Les éléments en bois devront être massifs et épais. Il s'agit par exemple de structure à madrier ou de structure dite « poteaux poutres ». Le bardage en façade devra être constitué des planches épaisses et larges.

Les annexes réalisées intégralement en structure bois sont autorisées.

Si le bois utilisé est du mélèze, on lui gardera son aspect naturel, sans user de traitement. S'il s'agit d'une autre essence de bois, on utilisera un traitement à base de saturateur d'humidité ou une lasure de teinte moyenne ou foncée (à l'exclusion des teintes jaunes orangées).

Les portes de garages seront habillées de bois.

Les balcons seront en structure bois. Toutefois, par référence à l'usage local, les garde-corps métalliques à barreaudage vertical peuvent être admis, tandis que en rez de jardin, les gardes corps de terrasses peuvent être traités en maçonnerie ou en béton soigné.

Les volets seront en bois de type traditionnel dauphinois : à panneau et encadrement. Les volets roulants sont interdits.

Proportions des ouvertures en façade :

- les ouvertures présenteront des caractéristiques permettant de conserver un esprit où la hauteur est supérieure ou égale à la largeur.
- l'implantation de menuiseries dans les espaces situés entre les pièces de charpente (« fermes ») du mur pignon est autorisée.

La pierre :

Les appareillages en pierre d'origine locale seront posés à l'ancienne, en joint creux. Les placages de type « lauze murale » sont interdits.

L'enduit :

Il devra être joint à toute demande d'autorisation d'occupation du sol un échantillon du ou des coloris proposés pour les façades. Ce coloris sera dans la palette des gris colorés de teinte mat et pâle ou ocre.

Les enduits à la tyrolienne, ou rouleau ou au jeté simple sont interdits. Les enduits seront réalisés selon la technique lissé ou taloché.

En tout état de cause, l'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peinture en façade.

Les menuiseries :

Elles seront de couleur bois

Les clôtures :

Elles seront réalisées dans le style traditionnel du village c'est-à-dire composé de lames de bois verticales dont la partie supérieure est effilée ou de perches de bois horizontales. Le fil de fer barbelé est interdit.

Les murs de soutènement :

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2m, leur finition devra être en pierre.

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT

Généralités : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et par conséquent situés dans des dessertes privées, dans des parkings de surface ou de garage.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation: 2 places de stationnement par logement jusqu'à 60m² de surface de plancher hors œuvre nette créée. Au-delà, il sera exigé 1 place de stationnement par tranche de 60m² de SHON supplémentaire créée.

Pour les hôtels, résidences de tourisme, centres de vacances : 1 place de stationnement par chambre.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement 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.

Dans l'hypothèse où les dispositions concernant les stationnements ne peuvent être respectées, conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, le constructeur peut :

- soit verser la participation financière correspondante au nombre de places de stationnement non réalisées,
- soit acquérir les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, sous réserve que ces places n'aient pas été prises en compte dans le cadre d'une autorisation délivrée antérieurement.
- Modalités d'application : en cas de réhabilitation ou d'extension, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées , et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux circulations devront être obligatoirement aménagés en espaces verts.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS U

Caractère du secteur

Le secteur U est un secteur de densité moyenne correspondant aux extensions urbaines autour des vieux villages et hameaux. Le tissu urbain est caractérisé par des constructions au volume moins important que dans l'habitat traditionnel, implantées sur des parcelles de taille plus grande que dans les villages.

Le secteur U comprend le sous-secteur Uch qui correspond à la zone de chalets des Allouvières. Le règlement prévoit le maintien de la cohérence architecturale en imposant le style chalet pour les futures constructions.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Le stationnement isolé de caravanes et d'autocaravanes
- Les installations et travaux divers suivants : dépôts de véhicules et de matériaux inertes.

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

Dans les secteurs à risque, repérés sur les documents graphiques par des trames de couleur bleue, toute construction devra prendre en compte les prescriptions et recommandations inscrites dans le PZERN joint en annexe.

En sous-secteur Uch, dans l'attente des conclusions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), seuls l'aménagement des constructions existantes dans le volume existant est autorisé.

Rappel : lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles.

Rappel défrichement :

- Les défrichements, c'est-à-dire « toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière... », sont régis par les articles L 311-1 à L 315-2 et R 314-1 à R 314-5 du code forestier, et concernent les bois communaux ainsi que les bois des particuliers.
- L'autorisation de défrichement doit être préalable à toute autorisation administrative (notamment permis de construire et ce, quel que soit le zonage, même constructible) et une autorisation donnée au titre de l'urbanisme ne vaut pas autorisation de défrichement (L 311.5 du code forestier).
- La loi prévoit des motifs d'opposition au défrichement (risques naturels, richesse biologique, investissements publics antérieurs...) (L 311.3 du code forestier). Des mesures compensatoires peuvent également être exigées.

Rappel du principe de réciprocité : selon les dispositions de l'article L111.3 du code rural, les bâtiments agricoles sont soumis à des règles d'éloignement vis à vis des habitations et des locaux habituellement occupés par des tiers. Le principe de réciprocité impose ces mêmes règles de distances pour toute nouvelle construction ou changement de destination à usage non agricole, vis à vis des bâtiments agricoles en place.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne, un risque pour la circulation ou une pente trop forte, peut être interdit.

Les constructions et installations nouvelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et de plus permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, en égard aux exigences de sécurité routière.

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4. Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

5. Assainissement

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

5.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un pré traitement approprié suivant la composition et la nature des effluents.

5.2. Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit évacuer les eaux pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau public approprié.

En absence de réseau public, les eaux pluviales pourront être infiltrées si la nature du terrain et le PZERN le permettent ou pourront être évacuées dans un cours d'eau superficiel, un fossé ayant un écoulement gravitaire ou un canal.

6. 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 U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3m par rapport à l'alignement.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur l'alignement. Dans le cas où elles ne seraient pas implantées sur l'alignement, le recul minimum sera de 2m par rapport à l'alignement.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3m. Jusqu'à une profondeur de 1,3m, les débords de toitures, balcons, escaliers non cloisonnés ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul.

Toutefois, dans le cas où deux projets de construction seraient conduits simultanément de part et d'autre d'une limite parcellaire, l'implantation sur cette limite est autorisée.

ARTICLE U 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 U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 9 mètres. La hauteur maximale des annexes est limitée à 5m.

La hauteur est prise à la verticale de tout point du faîtage du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Cas particuliers : la hauteur n'est pas limitée pour les équipements publics et constructions d'intérêt général mais doit être adapté à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

LES TOITURES

Il s'agira d'une toiture comportant au moins deux pans avec une pente comprise entre 30° et 45°.

La toiture sera revêtue d'une couverture en bac (selon la teinte dominante en toitures environnantes), en ardoise ou en bois selon la tradition locale.

Les « cassures » dans la pente du toit sont interdites.

Les arrêts neige sont obligatoires pour toutes les toitures surplombant les espaces publics. (rénovations, constructions neuves).

Les ouvertures autorisées en toiture sont :

Des châssis vitrés intégrés à la pente du toit.

Des lucarnes de petit volume, de hauteur supérieure ou égale à la largeur, implantées sur la partie basse de la toiture et dont la pente sera proche de la pente de toiture principale.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants, et principalement dans le sens de la ligne de pente.

LES FACADES ET ELEMENTS DE FACADES

Dans le cas de rénovation, les éléments de décor des façades devront être conservés : fustes, balcons ouverts dans le plan de la façade ... etc.

L'usage de tôle en façade est interdit.

Le bois :

Il sera utilisé comme un élément d'accompagnement de la façade. Les éléments en bois devront être massifs et épais. Il s'agit par exemple de structure à madrier ou de structure dite « poteaux poutres ». Le bardage en façade devra être constitué des planches épaisses et larges.

Les annexes réalisées intégralement en structure bois sont autorisées.

Si le bois utilisé est du mélèze, on lui gardera son aspect naturel, sans user de traitement. S'il s'agit d'une autre essence de bois, on utilisera un traitement à base de saturateur d'humidité ou une lasure de teinte moyenne ou foncée (à l'exclusion des teintures jaunes orangées).

Les portes de garages seront habillées de bois.

Les balcons seront en structure bois. Toutefois, par référence à l'usage local, les garde-corps métalliques à barreaudage vertical peuvent être admis, tandis qu'en rez de jardin, les gardes corps de terrasses peuvent être traités en maçonnerie ou en béton soigné.

Les volets seront en bois de type traditionnel dauphinois : à panneau et encadrement. Les volets roulants sont interdits.

Proportions des ouvertures en façade :

- les ouvertures présenteront des caractéristiques permettant de conserver un esprit où la hauteur est supérieure ou égale à la largeur.
- l'implantation de menuiseries dans les espaces situés entre les pièces de charpente (« fermes ») du mur pignon est autorisée.

La pierre :

Les appareillages en pierre d'origine locale seront posés à l'ancienne, en joint creux. Les placages de type « lauze murale » sont interdits.

L'enduit :

Il devra être joint à toute demande d'autorisation d'occupation du sol un échantillon du ou des coloris proposés pour les façades. Ce coloris sera dans la palette des gris colorés de teinte mat et pâle ou ocre.

Les enduits à la tyrolienne, ou rouleau ou au jeté simple sont interdits. Les enduits seront réalisés selon la technique lissé ou taloché.

En tout état de cause, l'utilisation de teintures vives est interdite pour les enduits et peinture en façade.

Les menuiseries :

Elles seront de couleur bois

Les clôtures :

Elles seront réalisées dans le style traditionnel du village c'est-à-dire composé de lames de bois verticales dont la partie supérieure est effilée ou de perches de bois horizontales. Le fil de fer barbelé est interdit.

Les murs de soutènement :

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2m, leur finition devra être en pierre.

Sous-secteur Uch des Allouvières : dans un souci d'homogénéité architecturale avec les constructions existantes, seules les constructions d'aspect chalet sont autorisées.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

Généralités : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et par conséquent situés dans des dessertes privées, dans des parkings de surface ou de garage.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation: 2 places de stationnement par logement jusqu'à 60m² de surface de plancher hors œuvre nette créée. Au-delà, il sera exigé 1 place de stationnement par tranche de 60m² de SHON supplémentaire créée.

Pour les hôtels, résidences de tourisme, centres de vacances : 1 place de stationnement par chambre.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement 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.

Dans l'hypothèse où les dispositions concernant les stationnements ne peuvent être respectées, conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, le constructeur peut :

- soit verser la participation financière correspondante au nombre de places de stationnement non réalisées,
- soit acquérir les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, sous réserve que ces places n'aient pas été prises en compte dans le cadre d'une autorisation délivrée antérieurement.
- Modalités d'application : en cas de réhabilitation ou d'extension, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées, et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux circulations devront être obligatoirement aménagées en espaces verts.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.30.

En sous-secteur Uch, dans l'attente des conclusions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), seuls l'aménagement des constructions existantes dans le volume existant est autorisé.

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS AUst

Caractère du secteur

Le secteur AUst (dit AU strict) correspond à un secteur à caractère naturel de la commune réservés à une urbanisation future.

Il définit un secteur à la périphérie desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur. Il s'agit de la zone AUst des Roberts .

Après réalisation des équipements publics, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUst est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AUst 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

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

Sans objet.

ARTICLE AUst 3 à AUst 14

Ces articles seront réglementés dans le cadre de la modification ou de la révision du PLU à engager ultérieurement pour ouvrir ces zones à l'urbanisation.

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles

REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS A

Caractère du secteur

Le secteur A correspond à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le secteur Apa correspond à la partie de la zone agricole qui possède une forte valeur paysagère et agronomique (secteurs remembrés, prairies de fauches, secteurs irrigués ...etc.).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.
- Le changement de destination des constructions liées à une activité agricole est interdit

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

PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS : Dans les secteurs à risque, toute construction devra prendre en compte les interdictions, prescriptions et recommandations inscrites dans le PZERN joint en annexe. Dans les secteurs non couverts par le périmètre du PZERN, le pétitionnaire devra justifier de la prise en compte des risques naturels.

Les constructions, installations, remblais devront respecter un recul minimum de 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les travaux de protection.

Rappel du principe de réciprocité : selon les dispositions de l'article L111.3 du code rural, les bâtiments agricoles sont soumis à des règles d'éloignement vis à vis des habitations et des locaux habituellement occupés par des tiers. Le principe de réciprocité impose ces mêmes règles de distances pour toute nouvelle construction ou changement de destination à usage non agricole, vis à vis des bâtiments agricoles en place.

En secteur A :

Les constructions et installations nécessaires à une activité agricole sont autorisées, à l'exception des structures agrotouristiques (gîtes et chambres d'hôtes ...).

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

En secteur Apa :

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, à condition de justifier de la nécessité d'une localisation dans cette zone et de concevoir une bonne intégration paysagère et environnementale.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne, un risque pour la circulation ou une pente trop forte, peut être interdit.

Les constructions et installations nouvelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe 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

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités agricoles, peut-être subordonnée à un prétraitement approprié ou interdit, selon la composition et la nature des effluents.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement, un système de traitement individuel peut être autorisé. Il devra être conforme à la réglementation applicable en la matière.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit évacuer les eaux pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau public approprié s'il existe.

En absence de réseau public, les eaux pluviales pourront être évacuées dans un cours d'eau superficiel, un fossé ayant un écoulement gravitaire ou un canal.

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

L'implantation des constructions doivent être édifiées avec un recul de 10m par rapport à l'alignement des emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur l'alignement. Dans le cas contraire le recul minimum sera de 2m par rapport à l'alignement.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m. Jusqu'à une profondeur de 1,3m, les débords de toitures, balcons, escaliers non cloisonnés ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur la limite parcellaire. Dans le cas contraire le recul minimum sera de 2m.

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 est prise à la verticale de tout point du faîtage du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

LES TOITURES

Il s'agira d'une toiture comportant au moins deux pans avec une pente minimum de 20° à 45°

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

Non règlementé.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface affectée au logement de fonction des agriculteurs est limitée à 150 m² SHON.

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

Caractère de la zone

La zone N correspond aux secteurs naturels et forestiers à préserver. Elle regroupe différents sous-secteurs, de caractéristiques différentes, précisées alors par un indice.

- Nca** secteur d'activités de loisirs et d'hébergement de plein air: camping, caravanning et structures d'accompagnement.
- Nh** secteur naturel localement urbanisé et habité.
- Npat** secteur naturel où se situe le hameau de Dormillouse qui présente un grand intérêt patrimonial
- Np** secteur 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.

Le changement de destination des constructions ayant un usage d'activité professionnelle est interdit.

En secteur Np, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées à la protection des périmètres de captage des sources.

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

1. Dans tous les secteurs N et secteurs N «indiqués» :

- PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS : Dans les secteurs à risque, toute construction devra prendre en compte les interdictions, prescriptions et recommandations inscrites dans le PZERN joint en annexe.

Dans les secteurs non couverts par le périmètre du PZERN, le pétitionnaire devra justifier de la prise en compte des risques naturels.

Les constructions, installations, remblais devront respecter un recul minimum de 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les travaux de protection.

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

- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone et de ne pas aggraver le niveau de risque.

- Pour les constructions existantes, sont autorisés :

la création de SHON dans le volume existant.

la création d'annexes (abris ..).

l'extension mesurée des constructions existantes, limitée à 30% de la SHON existante.

- Les dépôts sont autorisés à condition qu'il s'agisse de stockage de bois lié à une exploitation forestière

2. En secteur Npat

Peuvent être autorisés, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale des sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

Les chalets dont la reconstruction ou la restauration est envisageable sont repérés sur les documents graphiques.

3. En secteur Nca :

Les constructions et équipements à vocation touristique et d'hébergement de plein air (tels que camping, caravaning et parc résidentiel de loisirs) sont autorisés. Par ailleurs il est possible d'envisager des constructions et installations (telles que logement de fonction, sanitaires, locaux techniques, commerces, stationnement ...) en accompagnement de ces activités. Toutefois dans l'attente des conclusions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), seul l'aménagement des constructions existantes dans le volume existant est autorisé.

4. En secteur Nh :

Pour les constructions existantes, sont autorisés :

- la création de SHON dans le volume existant,
- l'extension mesurée des constructions existantes, limitée à 30% de la SHON existante.

Rappel du principe de réciprocité : selon les dispositions de l'article L111.3 du code rural, les bâtiments agricoles sont soumis à des règles d'éloignement vis à vis des habitations et des locaux habituellement occupés par des tiers. Le principe de réciprocité impose ces mêmes règles de distances pour toute nouvelle construction ou changement de destination à usage non agricole, vis à vis des bâtiments agricoles en place.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne, un risque pour la circulation ou une pente trop forte, peut être interdit.

Les constructions et installations nouvelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et de plus permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe, 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

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement, un système de traitement individuel peut être autorisé. Il devra être conforme à la réglementation applicable en la matière.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit évacuer les eaux pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau public approprié s'il existe.

En absence de réseau public, les eaux pluviales pourront être évacuées dans un cours d'eau superficiel, un fossé ayant un écoulement gravitaire ou un canal.

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

Cas des constructions existantes implantées sur l'alignement :

- les extensions pourront s'effectuer dans le prolongement du bâti existant, en implantation sur l'alignement.

Autre cas :

- les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 2m.

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

A l'exception des bâtiments existants et de leurs extensions, les constructions doivent respecter un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.

Jusqu'à une profondeur de 1,3m, les débords de toitures, balcons, escaliers non cloisonnés ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul.

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

Pour les constructions existantes : la hauteur maximale autorisée est fixée par le volume existant. Toutefois en cas de réfection de toiture une tolérance de plus ou moins 1m par rapport à la hauteur initiale est admise afin de permettre les adaptations techniques rendues nécessaires par la rénovation.

Pour les constructions nouvelles autorisés dans la zone: la hauteur des bâtiments ne peut excéder 9 mètres. La hauteur maximale des annexes est limitée à 5m.

La hauteur est prise à la verticale de tout point du faîtage du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le sous-secteur « Npat », le pétitionnaire devra se référer au cahier des prescriptions architecturales joint au présent règlement.

Pour le reste de la zone N :

LES TOITURES

Il s'agira d'une toiture comportant au moins deux pans avec une pente comprise entre 30° et 45°.

La toiture sera revêtue d'une couverture en bac (selon la teinte dominante en toitures environnantes), en ardoise ou en bois selon la tradition locale.

Les « cassures » dans la pente du toit sont interdites.

Les arrêts neige sont obligatoires pour toutes les toitures surplombant les espaces publics. (rénovations, constructions neuves).

Les ouvertures autorisées en toiture sont :

Des châssis vitrés intégrés à la pente du toit.

Des lucarnes de petit volume, de hauteur supérieure ou égale à la largeur, implantées sur la partie basse de la toiture et dont la pente sera proche de la pente de toiture principale.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants, et principalement dans le sens de la ligne de pente.

LES FACADES ET ELEMENTS DE FACADES

Dans le cas de rénovation, les éléments de décor des façades devront être conservés : fustes, balcons ouverts dans le plan de la façade ... etc.

L'usage de tôle en façade est interdit.

Le bois :

Il sera utilisé comme un élément d'accompagnement de la façade. Les éléments en bois devront être massifs et épais. Il s'agit par exemple de structure à madrier ou de structure dite « poteaux poutres ». Le bardage en façade devra être constitué des planches épaisses et larges.

Les annexes réalisées intégralement en structure bois sont autorisées.

Si le bois utilisé est du mélèze, on lui gardera son aspect naturel, sans user de traitement. S'il s'agit d'une autre essence de bois, on utilisera un traitement à base de saturateur d'humidité ou une lasure de teinte moyenne ou foncée (à l'exclusion des teintes jaunes orangées).

Les portes de garages seront habillées de bois.

Les balcons seront en structure bois. Toutefois, par référence à l'usage local, les garde-corps métalliques à barreaudage vertical peuvent être admis, tandis qu'en rez de jardin, les gardes corps de terrasses peuvent être traités en maçonnerie ou en béton soigné.

Les volets seront en bois de type traditionnel dauphinois : à panneau et encadrement. Les volets roulants sont interdits.

Proportions des ouvertures en façade :

- les ouvertures présenteront des caractéristiques permettant de conserver un esprit où la hauteur est supérieure ou égale à la largeur.
- l'implantation de menuiseries dans les espaces situés entre les pièces de charpente (« fermes ») du mur pignon est autorisée.

La pierre :

Les appareillages en pierre d'origine locale seront posés à l'ancienne, en joint creux. Les placages de type « lauze murale » sont interdits.

L'enduit :

Il devra être joint à toute demande d'autorisation d'occupation du sol un échantillon du ou des coloris proposés pour les façades. Ce coloris sera dans la palette des gris colorés de teinte mat et pâle ou ocre.

Les enduits à la tyrolienne, ou rouleau ou au jeté simple sont interdits. Les enduits seront réalisés selon la technique lissé ou taloché.

En tout état de cause, l'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peinture en façade.

Les menuiseries :

Elles seront de couleur bois

Les clôtures :

Elles seront réalisées dans le style traditionnel du village c'est-à-dire composé de lames de bois verticales dont la partie supérieure est effilée ou de perches de bois horizontales. Le fil de fer barbelé est interdit.

Les murs de soutènement :

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2m, leur finition devra être en pierre.

Sous-secteur Npat de Dormillouse : les constructions devront respecter le règlement spécifique joint dans les pages suivantes.

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 règlementé.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

En sous-secteur Nca, dans l'attente des conclusions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), seuls l'aménagement des constructions existantes dans le volume existant est autorisé.

Commune de Freissinière

Village de Dormillouse



Cahier de prescriptions architecturales



Parc National des Ecrins – janvier 2011 (sur la base du document initial du 9 décembre 1993)

L'existence d'un cahier de prescriptions architecturales n'exonère pas de la demande d'une autorisation de construire à déposer en mairie.

Tous travaux modifiant l'aspect extérieur d'une construction font obligatoirement l'objet d'une procédure qui relève à la fois du Code de l'urbanisme et du décret du Parc National des Ecrins.

I . Attitudes et interventions ¹

Outre, l'abandon et la destruction, les attitudes possibles dans le cas d'un projet de restauration-réhabilitation sont les suivantes :

- l'entretien ;
- la restauration et le restitution ;
- la réhabilitation et la rénovation ;
- la construction d'une partie nouvelle.

L'entretien consiste à maintenir en état le clos et le couvert d'une maison en utilisant les techniques et les matériaux qui ont permis sa construction à l'origine.

A l'instar de l'entretien, la restauration met en œuvre des techniques, des modes opératoires et des matériaux cohérents avec l'histoire de la maison pour réparer ou reconstruire à l'identique une maison ou certaines de ses parties qui se sont dégradées.

Les maisons traditionnelles (fermes ...) regroupaient le plus souvent sous le même toit plusieurs fonctions ; il est donc courant d'avoir à réhabiliter une maison agricole où la partie habitée représentait la portion congrue du bâtiment.

La rénovation accompagne l'évolution et les mutations d'usages d'un bâtiment ancien ; elle se dégage en partie de l'obligation d'utiliser les matériaux et techniques originelles pour y importer techniques et matériaux contemporains tout en maintenant la cohérence et l'exigence de lisibilité entre l'histoire de la maison et son besoin de restauration.

Dans certains cas limités ici aux projets d'intérêt collectifs, le projet global de restauration de la maison peut justifier la construction d'une partie neuve, un complément de surface ne correspondant pas à une part majoritaire dans le projet. Cette attitude induit une clarté de choix dans la nature même de la construction : construite à l'identique comme un fac-similé ou une construction contemporaine ?

II . Prescriptions architecturales

Essentiellement réalisés avec les matériaux de site, les bâtiments de Dormillouse peuvent accepter des modifications mineures permettant d'intégrer de nouveaux besoins et de répondre à une demande croissante de confort notamment aux travers des besoins d'ouverture et donc de lumière naturelle.

De plus, les attentes de meilleures performances énergétiques amplifiées par une offre croissante de matériaux (isolation, étanchéité à l'air, inertie ...) et d'équipement de production de chaleur (chauffage, eau chaude) doivent être prise en compte dans l'évolution du bâti.

Cette architecture traditionnelle utilisait des matériaux de site (naturels de fait) et des énergies renouvelables (bois, eau, ancienne pico centrale).

L'histoire de ces constructions dans leur économie de moyen mis en œuvre avait un faible impact environnemental, et la transmission de ce patrimoine doit se faire dans le strict respect de son caractère.

L'ensemble de ces prescriptions vise à atteindre ce double objectif de conservation du caractère spécifique de ce hameau et de développement harmonieux de chacune de ses composantes.

Toutefois des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes A & B peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace public, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante de facture contemporaine.

¹ Y. Baret, Restaurer sa maison – Guide d'intervention sur le bâti ancien, Paris, Eyrolles, 2006

A. Rénovation des bâtiments sans modification extérieure du volume

1. Maçonnerie

- > Pierres, maçonnées à la chaux hydraulique (NHL), au sable et agrégats de site

2. Enduit

- > A la chaux aérienne (CAEB) ou hydraulique (NHL) et au sable local
- > Les encadrements de portes et fenêtres seront lissés et chaulés (coloré - par des pigments naturels- ou non)

3. Couverture

- > Matériaux : bardeaux de mélèze

En sous couverture, le bac acier pourra être utilisé. Dans ce cas, l'espace entre la tôle et le bandeau sera fermé par un closoir de mélèze découpé suivant le profil du bardeau en rive et à l'égout du toit.

- > Chevrons apparents en sous couverture
- > Pas de chéneau
- > Pas d'allongement de la dépassée de toiture sauf s'il s'agit d'abriter un balcon ou une galerie. Dans ce cas seulement, l'allongement doit se faire suivant la même pente de toiture.
- > Dépassée en rive : de 30 à 40 cm
- > Dépassée en égout : de 20 à 30 cm

4. Mur bois en pignon

- > Il sera composé de larges planches de mélèze non délignées disposées verticalement ou de bardage contemporain se rapprochant.
- > Il sera laissé brut sans traitement

5. Les ouvertures

Garder le plus souvent possible les ouvertures d'origine

- > Pas d'élargissement de fenêtre
- > Possibilité de modifier une fenêtre, ou une porte-fenêtre, en porte sans modifier sa largeur. Le linteau bois sera maintenu ou remplacé à l'identique si nécessaire. Les tableaux et encadrements seront enduits et chaulés.
- > Pas d'appui de fenêtre débordant du nu de la façade

6. Création de nouvelles ouvertures

A limiter le plus possible

> Dans les murs en maçonnerie : les dimensions et les proportions doivent être semblables aux ouvertures traditionnelles. Les linteaux pourront être réalisés en pierre ou en bois massif ; ils présenteront un parement situé en léger retrait du nu extérieur du mur.

- Pour les portes :
 - 80 à 90 cm de largeur pour 180 à 200 cm en hauteur
 - 140 cm de largeur pour 190 à 200 cm en hauteur
 - 190 à 200 cm de largeur pour 190 à 200 cm en hauteur
- Pour les fenêtres :
 - 40 cm de largeur pour 50 cm en hauteur
 - 80 cm de largeur pour 80 cm en hauteur
 - 90 cm de largeur pour 110 à 120 cm en hauteur
- pas de symétrie ou d'alignement systématique
- regroupement des ouvertures plutôt qu'éparpillement
- pas d'appui de fenêtre avec reingot dépassant du nu extérieur de la façade

> Dans les murs en bois : à l'origine, il n'y avait pas d'ouverture dans les murs en bois. Des adaptations sont possibles :

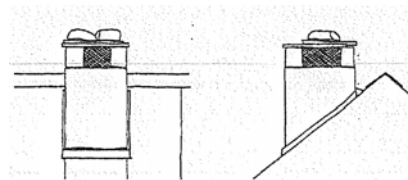
- En pignons, vitrage admis si les châssis sont posés au nu intérieur selon des proportions à dominante verticale et dans la limite d'un rapport plein / vide sur le pignon de 60 / 40 au maximum.
 - Pas d'ouverture du type de celles réalisées dans les murs en maçonnerie
- > En toiture :
- seuls les châssis vitrés de petite dimension et ne modifiant pas le volume de la toiture sont autorisés.

7. Volets

- > Le cas échéant, la protection des fenêtres sera réalisée exclusivement au moyen de contrevents traditionnels à cadre et à planche ne présentant pas d'écharpe oblique en Z.
- > Lorsque les volets ne sont pas nécessaires (ou que ceux-ci sont installés à l'intérieur), les menuiseries pourront être posées à 20 ou 30 cm en retrait de la façade, les tableaux, rebords et encadrements seront enduits et chaulés.

8. Souche de cheminée

- > De préférence une seule souche pas maison et 2 au maximum. Dans le cas de section légèrement rectangulaire, la plus grande dimension se situera dans le sens de la pente du versant de toiture.



9. Menuiseries

La qualité des menuiserie est très importante et elles contribuent à l'originalité, à l'authenticité des maisons de Dormillouse.

- > Matériaux :
 - Pas de PVC, de métal ou de bois exotique
 - Bois laissé brut (mélèze, douglas ...) ou traitement incolore à base de produits naturels
- > Fenêtres :
 - Pour les fenêtres de 90 de large par 110 cm de hauteur et de 80 par 80 cm, fenêtres à deux vantaux, recoupés suivant la hauteur en deux ou trois carrés par vantail
 - Pour les fenêtres plus petites de 40 par 50 cm de haut environ, un seul vantail avec un vitrage non recoupé.
 - Dans le cadre d'un projet d'ensemble, certaines adaptations sont possibles pour une plus grande luminosité : de grands vitrages sans bois intermédiaire (fixe ou ouvrant), posés impérativement au nu intérieur des murs.
- > Portes :
 - Portes pleines : en planches de mélèze de 15 cm de large au minimum, de facture identique à celle d'origine.
 - Portes vitrées : il n'y en avait pas à l'origine ; adaptations possible par l'intégration de vitrage dans les portes pleines sans modifier la structure générale de celles-ci.

10. Balcon et galeries

> Existants :

Les préserver ainsi que leurs escaliers d'accès, le plus possible dans leur facture d'origine, avec un platelage bois.

- En porte à faux sur poutres bois :
 - Pas de consolidation à l'aide de jambe de force ou de poteau
 - Remplacement des poutres dont la solidité n'est plus suffisante par de nouvelles poutres en mélèze
- Appuyé en partie sur un mur en maçonnerie de pierre ou soutenu par des voûtes en pierre.

Conserver les perches en bois qui relie le balcon au pignon en bardage bois ou aux pannes, ou la galerie à l'égout de toit.

> Création :

Création d'escaliers d'accès au balcon ou à la galerie lorsque ceux-ci n'en ont jamais eu ou n'en n'ont plus :

- Balcons en porte à faux ou « moitié » en porte à faux et « moitié » appuyés sur un mur en maçonnerie :
 - Escalier droit en bois (mélèze), ajouré, sans contre marche, tenu par deux limons et positionné à l'intérieur du volume du balcon ou dans son prolongement le long du pignon ou de la façade pour les galeries
 - Possibilité d'un escalier pierre lorsque le niveau du terrain permet de réaliser seulement 4 ou 5 marches
- Balcons soutenus par des voûtes en pierres :

- Escalier pierre appuyé contre la voûte et la façade en une ou deux volées suivant le terrain

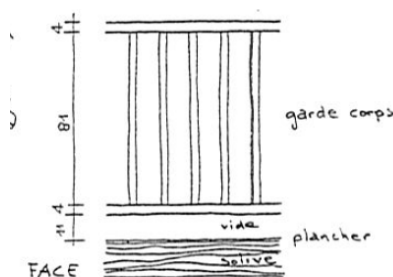
> Les gardes corps

Montants ou perches verticales espacés de 2 à 3 m (suivant la charpente du toit), reliant le balcon à la toiture et des lisses en bois soit :

- à l'horizontale : section 4 x 4 cm environ et espacées selon les normes en vigueur.



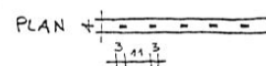
- à la verticale : deux lices, haute et basse, horizontales de section 4 x 4 cm environ et un barreaudage bois vertical de montants carrés, de section 2 x 2 cm environ, espacés de 11 cm.



> Balustres :

Lorsque le balcon ou la galerie est en avancée par rapport à la toiture et ne peut pas être relié à celle-ci :

- deux lices, haute et basse, et un barreaudage vertical (cf. gardes corps). Les maîtres montants seront disposés tous les 1,50 m en moyenne, avec un minimum de 1,10 m.



DETAIL GARDE CORPS

11. Equipements extérieurs apparents (panneaux solaires, paraboles, etc.)

- > Les capteurs solaire thermique et photovoltaïque sont autorisés s'ils sont dans le plan de la toiture et intégrer dans l'épaisseur de la couverture.
- > La pose de paraboles de télécommunication est autorisée sous réserve d'une recherche d'intégration au bâti ou au site dans un but de moindre impact paysagé
- > L'installation d'autres équipements sera étudié au cas par cas dans le même objectif de moindre impact paysagé

B. Modifications extérieures du volume initial

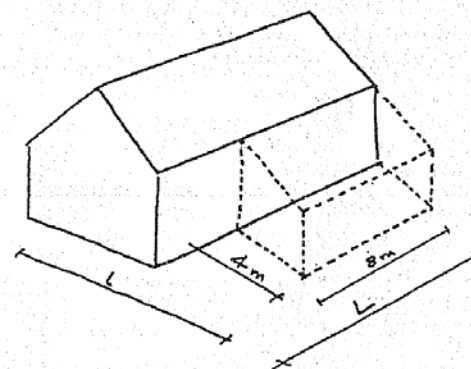
Les extensions peuvent être autorisés dans la limite du règlement local (PLU) et des lois et règles en vigueur et notamment de l'article L. 145-3 du Code de l'urbanisme (chalet et hameau d'estive).

L'ensemble des prescriptions énoncé à l'article A seront à respecter.

1. Comme à l'origine : remise ou autre dépendance venaient s'adosser au volume principal

> En mur gouttereau, extension abritée par l'allongement du toit principal suivant la même pente, soit par un pan de toiture après un petit décrochement du toit principal, avec la même pente.

- Dimensions :
 - en pignon $l = 4$ m maximum
 - en mur gouttereau $L = 8$ m maximum
- Proportions à respecter : $l/L = 0,8$ maximum



En pignon, extension couverte par un seul pan de toiture perpendiculaire au faitage principal, s'appuyant en partie haute sur la base du pignon. Pente un peu plus faible que celle du toit principal (60 à 70 %).

- Dimensions :
 - en pignon $l = 3$ m maximum
 - en mur gouttereau $L = 6$ m maximum

- Proportions à respecter : $l/L = 0,8$ maximum

2. Extension du volume général

> Dimensions :

- Hauteur faîtage : $H = 12$ m maximum
- Largeur pignon : $l = 14$ m maximum
- Longueur mur gouttereau : $L = 20$ m maximum
- Proportions à respecter : $0,6 < l/L < 0,8$
- Pas de modification de la pente du toit
- Pas de cassure dans la pente du toit
- Pas de chien assis ou de jacobine
- Possibilité de relever le faîtage et d'élargir le pignon dans la limite des dimensions autorisées et des proportions à respecter impérativement.

> Pour éviter d'éventuels raccords inesthétiques, l'ensemble du bardage devra être refait, ainsi que l'enduit de façade.

> Remarque : cette possibilité de rehaussement du faîtage peut être un moyen pour abriter une galerie en mur gouttereau donnant accès au premier étage. Compte tenu de la hauteur trop faible de l'égout du toit d'origine, il serait impossible de couvrir cette galerie par l'allongement du toit.

> Tous les éléments existants en façade : balcons, galeries, escaliers, porte à faux du pignon devront être conservés et agrandis en proportion du nouveau volume.

C. Bâches, toiles ou autres protections contre le soleil

Il s'agit d'éléments nouveaux, non traditionnels à Dormillouse, dont le besoin se fait sentir pour les bâtiments recevant du public qui ont tous une terrasse extérieure qu'il est nécessaire d'ombrager l'été.

Afin que le tourisme se développe le mieux possible, les éléments nouveaux induits par cette activité doivent renforcer l'originalité du hameau et non de banaliser avec des produits que l'on peut trouver partout ailleurs.

> Ainsi, tous les types de protection solaire de caractère « urbain » ou « bord de mer » seront exclus.

> Des systèmes de bâche tendue sur ossature métallique pourront être autorisés dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent.

D. Enseignes commerciales

> Interdiction d'enseignes lumineuses (caissons, bandeaux électronique à défilement cinétique, etc.).

> Sur la façade uniquement selon positionnement composé avec les ouvertures de préférence.

> Les plus discrètes possible : sur support en mélèze teinté naturel ou lazuré en couleur (il peut s'agir de la couleur dominante choisie pour l'aménagement intérieur par exemple).

> Pas de pyrogravure mais plutôt écriture en couleur :

- Caractères manuscrits : en minuscules seulement
- Caractères d'imprimerie : minuscules ou majuscules les plus simples possible.

E. Clôtures, portails et murets

1. Clôture et portail

> Pour les parcs à animaux, en bois brut seulement équarris :

- Montants verticaux de section 10×10 cm environ
- 3 lisses horizontales de section 10×3 cm environ

> Pour les jardins et potagers, en bois raboté, brut ou traité avec des produits naturels :

- montants verticaux fixés sur deux lisses horizontales.

2. murets

- > murs en pierres sèches
 - les murets de soutènement (en pierres sèches) seront entretenus et resteront en pierres sèches.
- > murs en pierre maçonnées
 - les murets maçonnés seront entretenus sans utilisation de mortier au ciment ou autre
- > Possibilité d'en construire de nouveaux avec les techniques de mise en œuvre d'origine.