

Commune de Pérignat-sur-Allier

Zone d'Aménagement Concerté Les terrasses de l'Allier

Le guide de la construction et de l'aménagement du quartier des Terrasses de l'Allier

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Prescriptions complémentaires aux règles du document d'urbanisme (PLUi-H de Billom Communauté).



Auvergne Habitat 
Groupe ActionLogement

JUIN 2025



GEOVAL
AU SERVICE DU TERRITOIRE ET DES CITOYENS



Siam Conseils
management de projets URBains

MAITRISE D'OUVRAGE - AMÉNAGEUR

Conceptions Urbaines
46 Rue de Sarliève
63800 Cournon-d'Auvergne

Auvergne Habitat
16 Boulevard Charles de Gaulle
63000 Clermont-Ferrand

■ **URBANISTES - ASSISTANTS À MAITRISE D'OUVRAGE**

SIAM Conseils
109bis rue Jules Charpentier
37000 Tours

■ **PAYSAGISTES CONCEPTEURS**

Déat Paysages
Route d'Argnat
63530 Sayat

■ **BET VRD / GÉOMÈTRE EXPERT**

Géoval
38 Rue de Sarliève
63800 Cournon-d'Auvergne

■ **BET VRD & ENVIRONNEMENT**

Idéum
32 Rue de Sarliève
63800 Cournon-d'Auvergne

PARTIE 1 : PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES AUX RÈGLES DU DOCUMENT D'URBANISME

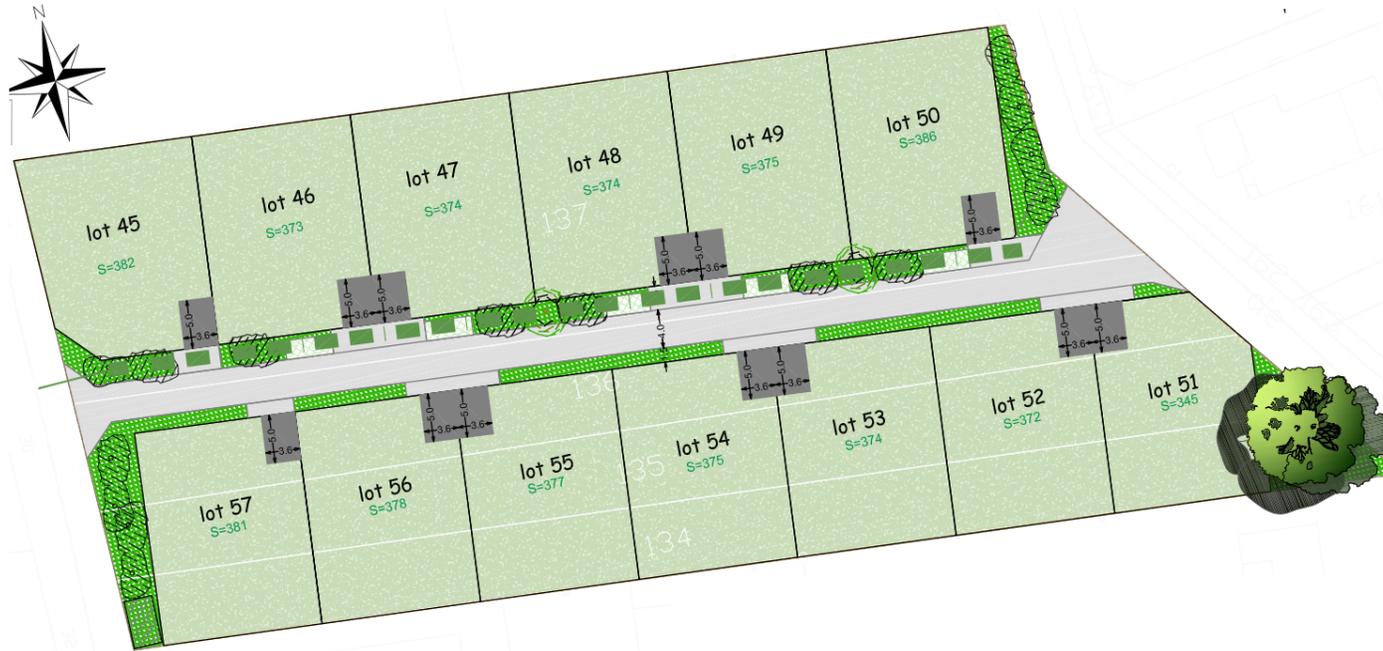
Préambule // Philosophie du projet.....	p.4
1 / Objectifs et contenus du CPAUPE // Portée réglementaire.....	p.5
2 / Présentation de la ZAC Les Terrasses de l'Allier	p.7
3 / SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	p.10
4 / SECTION 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	p.11
> Implantation des constructions sur les terrains.....	p.11
> Hauteurs et volumes des constructions.....	p.13
> Aspects des toitures et façades	p.14
> Clôtures.....	p.15
> Coffrets techniques, espaces libres et gestion des déchets.....	p.17
> Performances énergétiques.....	p.18
> Essences de plantes	p.19
5 / SECTION 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés.....	p.20
> Infiltration et stockage d'eau à la parcelle.....	p.20
> Accès et stationnement à la parcelle.....	p.21
6 / SECTION 4 : Dispositions spécifiques	p.22
> À l'îlot social	p.22
> À l'habitat léger	p.23
PARTIE 2 : ANNEXES FICHES CONSEILS	
> Intimité des jardins : comment aménager un jardin à vivre ?.....	p.25
> Les + pour favoriser la biodiversité dans votre jardin.....	p.29

BIENVENUE DANS LE QUARTIER LES TERRASSES DE L'ALLIER !

Votre futur quartier est conçu et réalisé par le groupement des sociétés CONCEPTIONS URBAINES et AUVERGNE HABITAT sur la commune de Pérignat-sur-Allier. Situé à proximité du centre-bourg et de l'écopole, le quartier des Terrasses de l'Allier offre un cadre de vie agréable aux qualités environnementales et paysagères. Dès l'origine, sa conception a reposé sur deux objectifs majeurs : réduire l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels en privilégiant des solutions techniques limitant les émissions de CO2, et créer un lieu de vie harmonieux propice à la mixité générationnelle. Ces ambitions se traduisent par des actions concrètes dans l'aménagement des espaces publics et des constructions.

L'organisation du quartier s'appuie ainsi :

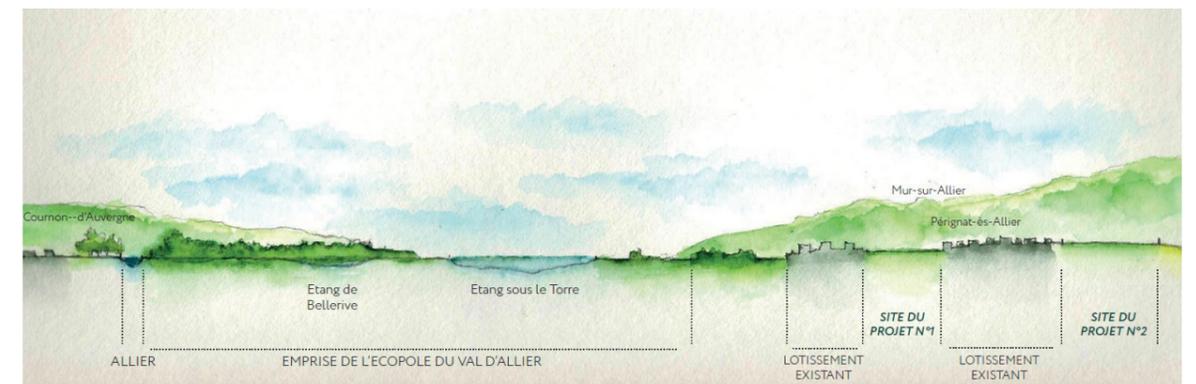
- » **la présence de la nature** : le maintien des haies existantes et la plantation de nouvelles haies entre les parcelles forment de véritables corridors écologiques favorisant la biodiversité. Des noues paysagères, aménagées dans les espaces publics, participent à la régulation de la circulation automobile et à l'infiltration de l'eau dans le sol. Dans le secteur du Croix, une prairie naturelle est préservée et valorisée comme espace de détente et de rencontres, avec l'installation de mobilier adapté.
- » **l'aménagement de la desserte** : une priorité est donnée aux mobilités douces et durables au sein du quartier. La réhabilitation de la rue de la Charreyre Basse s'inscrit dans une logique de réduction de l'emprunte carbone par la réutilisation de la voirie en y ajoutant une voie piétonne.
- » **la mise en oeuvre d'une gestion des eaux pluviales "à la parcelle" et à ciel ouvert** : toutes les dispositions prises pour la gestion des eaux pluviales concourent à favoriser au maximum l'infiltration dans le sol et leur ruissellement par des noues et des modelés de terrain, afin que l'eau retourne au sous-sol le plus directement possible.



Plan d'aménagement de La Plagnol



Plan d'aménagement du Croix



Coupe de paysage - Déat Paysage

1-OBJECTIFS ET CONTENUS DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

LES OBJECTIFS

Construire une maison est une véritable aventure ! Elle prend forme avec l'aide des professionnels du bâtiment : constructeur, maître d'œuvre, architectes, artisans et tous les bons conseils des proches. La maison, son agencement intérieur, sa décoration, son budget occuperont des jours et des nuits de cogitations, d'attentes, d'angoisses (parfois), de joies (souvent !). Toute cette attention et cette énergie employées à la construction du logement peuvent mettre au second plan l'aménagement des extérieurs : les clôtures, les plantations, le garage... dont la réalisation est souvent reportée à plus tard.

Les espaces extérieurs autour de la maison sont tout aussi importants à concevoir dès la phase de conception de votre logement car ils assurent des fonctions quotidiennes et indispensables. Où stationner les voitures ? Comment stocker et réguler les eaux de pluie ? Comment vous protéger des regards indiscrets ? Les choix d'implantation de la maison, de végétalisation, de clôtures déterminent l'harmonie entre les différentes maisons du quartier et le paysage de la rue, au bénéfice des premiers usagers que sont les habitants eux-mêmes.

Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales ou CPAUPE, est LE guide pour intégrer votre maison dans son quartier. Il réunit l'ensemble des règles qui encadrent le droit à construire dans le Quartier des Terrasses de l'Allier et indique ainsi toutes les informations à préciser dans le cadre de votre dossier de Permis de Construire. **Pour vous accompagner sur ces différents points, l'aménageur vérifiera la conformité de votre projet aux prescriptions.** Les visas qu'ils délivreront sont obligatoires à présenter au service instructeur de Pérignat-sur-Allier au moment du dépôt de la demande de permis de construire.

Le CPAUPE règlemente les aspects de la construction et du jardin visible depuis l'extérieur ainsi que les fonctions à assurer à la parcelle, notamment :

- L'implantation de la future construction sur la parcelle.
- La volumétrie et l'aspect extérieur des constructions, volume principal et annexes.
- Les clôtures
- Le stationnement sur la parcelle
- Les plantations
- Les modalités techniques de gestion des eaux pluviales



Vue axonométrique du secteur du Croix

PORTÉE RÉGLEMENTAIRE

L'instruction des Permis de construire dans la ZAC est opérée selon deux documents :

- En premier lieu le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Billom-Communauté (PLUi-H)** ;
- En second lieu le présent **Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE)** ;

Document approuvé par le Conseil Municipal, le CPAUPE est opposable aux projets de construction. Il vous est remis avec le **Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT)** lors de votre réservation d'un lot.

Le **Permis de construire** vous sera délivré avec le constat de la régularité de votre projet au regard des règles du PLUi-H et du CPAUPE (par sa restitution au demandeur).

1- OBJECTIFS ET CONTENUS DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

LE CONTENU

Le CPAUPE réunit l'ensemble des prescriptions applicables sur l'espace privé et la construction dans le quartier des Terrasses de l'Allier. Ces prescriptions sont réunies sous forme de fiches classées par thème qui précisent :

- le rappel des règles du Plan Local d'Urbanisme (PLUi-H) ;
- les prescriptions complémentaires au PLUi-H qui s'appliquent à tous les terrains.

PARTIE 1 : RÈGLES COMPLÉMENTAIRES AU PLUi-H

LE RAPPEL DES RÈGLES FIXÉES PAR LE PLU

Dans un encadré, il est retranscrit la synthèse du règlement écrit du PLUi-H de Pérignat-sur-Allier applicable à la zone AUC.

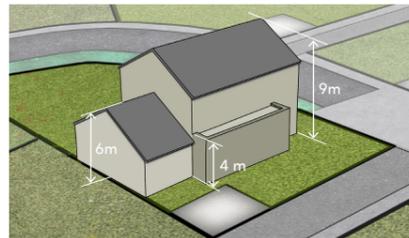
Il convient au pétitionnaire de lire attentivement le PLUi-H intégral fourni par la commune et de se référer à celui-ci en premier lieu.

En cas de contradiction entre les extraits du PLUi-H inscrits au CPAUPE et le PLUi-H transmis par la commune, c'est la dernière version en date du 29 janvier 2024 qui s'applique.

4 // SECTION 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE HAUTEURS ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

LE PLU

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
- 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ou R+2
 - Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
 - La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif définies au présent règlement n'est pas limitée.



LES PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES

Hauteur maximale des constructions :

- 9 m au faîtage soit l'équivalent de deux niveaux surmontés de combles : R+1+C
- Cas particuliers : pour les lots 18, 21, 22, 23 et 24 +lots TR 2 XXX la hauteur maximale autorisée est de 7 m soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée et de combles.

Hauteur des constructions accolées en limite séparative :

- Deux constructions accolées réalisent un alignement par une pente de toiture identique, même quand les volumes sont décalés,
- En cas d'alignement des façades, par une hauteur identique de la gouttière ou de l'acrotère.
- La première des deux constructions autorisée par le visa de l'architecte établit la hauteur de référence du faîtage, de l'acrotère ou de la gouttière.

Hauteur maximale des garages et des annexes :

- 6 m au faîtage
- 4 m à la gouttière ou à l'acrotère

Sous-sol

- Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits sauf pour les programmes en collectif.

Illustrations : volume de construction autorisés sur les terrains de l'ilot jardin, type R+combles



Illustrations : volume de construction autorisés sur les terrains de l'ilot jardin, type plein-pied



Illustrations : différents volumes de construction autorisés sur les terrains à bâtir



Illustrations : différents volumes de construction autorisés pour les programmes en collectif

DES PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Ces prescriptions s'appliquent à tous les terrains et aux différentes typologies de logements proposés dans le quartier. Elles sont illustrées par terrain sur le plan réglementaire.

Elles sont cumulatives aux règles inscrites au PLUi-H et peuvent préciser des attentes particulières à certaines parcelles.

En cas de discordance dans le présent CPAUPE entre règles écrites et références graphiques, l'application des règles écrites sera privilégiée.

LES ILLUSTRATIONS

Chaque prescription est détaillée avec une illustration (schéma, images de référence, croquis...) qui permet de comprendre l'objectif recherché et indique différentes solutions possibles.

PARTIE 2 : ANNEXES FICHES CONSEILS

Cette partie n'a pas de caractère réglementaire.

Elle propose des FICHES CONSEILS pour limiter l'impact sur l'environnement de votre projet. Différentes thématiques sont abordées : aménager l'intimité des jardins, favoriser la biodiversité dans votre jardin, etc...

2 - PRÉSENTATION DE LA ZAC LES TERRASSES DE L'ALLIER

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
 Reçu en préfecture le 17/07/2025
 Publié le
 ID : 063-216302737-20250710-2025_40-DE



L'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC

Les quartiers des Terrasses de l'Allier s'étendent sur un périmètre total de 2,9 ha (29 000 m²). Dans le PLUi-H, ils sont classés en zone AUc, destinée à l'habitat. Les futurs quartiers accueilleront à terme environ 70 logements répartis sur les deux sites :

- 56 pour Le Croix ;
- 13 pour La Plagnol.

LE PLAN DE COMPOSITION DES ESPACES PUBLICS DU SECTEUR DU CROIX :

La desserte du secteur du Croix est principalement en **sens unique**, avec trois points d'entrée et de sortie à l'ouest connectés à la rue de la Charreyre Basse. Conservée dans sa configuration actuelle, **cette rue est réhabilitée** afin de fluidifier la circulation tout en réduisant la vitesse des véhicules. Une voie piétonne est aménagée en bordure de voirie, complétée par des marquages au sol signalant des **zones partagées** ou de rencontre, favorisant la cohabitation entre automobilistes, piétons et cyclistes.

Les rues sont volontairement conçues étroites (voie circulable d'une largeur de 3,50 m pour les voies à sens unique et 4,50 m pour les voies à double sens) afin de **limiter la vitesse et de garantir une circulation apaisée au sein du quartier**. Ces voies partagées accueillent tous les modes de déplacement, avec une priorité accordée aux mobilités douces. Les véhicules motorisés y circulent à allure réduite, renforçant la sécurité et le confort des usagers. **Les cheminements piétons existants dans le secteur du Croix sont maintenus afin d'assurer une continuité avec le quartier voisin du Domaine du Croix.**

Le sol étant très perméable, les **eaux pluviales sont stockées et infiltrées directement à la parcelle**. Les pluies issues des espaces publics sont collectées et infiltrées principalement via le réseau de noues paysagères.

Les aménagements paysagers sont pensés dans une double optique de préservation de la biodiversité et de valorisation esthétique. Les espaces verts servent de **lieux de rencontre, de détente et de fraîcheur**. Des arbres de haute tige sont plantés dans l'espace naturel au centre du secteur afin d'apporter ombre et confort en période estivale.



Principe d'aménagement de la rue de la Charreyre Basse - Déat Paysage



Accès existants depuis le Domaine du Croix



La prairie projetée en vue axonométrique

2 - PRÉSENTATION DE LA ZAC LES TERRASSES DE L'ALLIER

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 063-216302737-20250710-2025_40-DE

L'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC

Les quartiers des Terrasses de l'Allier s'étendent sur un périmètre total de 2,9 ha (29 000 m²). Dans le PLUi-H, ils sont classés en zone AUc, destinée à l'habitat. Les futurs quartiers accueilleront à terme environ 70 logements répartis sur les deux sites :

- 56 pour Le Croix ;
- 13 pour La Plagnol.

LE PLAN DE COMPOSITION DES ESPACES PUBLICS DU SECTEUR DE LA PLAGNOL :

La desserte du secteur de La Plagnol est en **double sens** avec deux entrées et sorties de part et d'autre du secteur : l'une débouchant sur la rue de la Plagnol (à l'ouest) et l'autre rue de la Suchère (à l'est). Une rue transversale est créée afin de faciliter la desserte du quartier.

A l'instar du secteur du Croix, les rues sont volontairement conçues étroites (voie circulable d'une largeur de 4,50 m) afin de **limiter la vitesse et de garantir une circulation apaisée**. Ces voies partagées accueillent tous les modes de déplacement, avec une priorité accordée aux mobilités douces. Les véhicules motorisés y circulent à allure réduite, renforçant la sécurité et le confort des usagers.

Le sol étant très perméable, les **eaux pluviales sont stockées et infiltrées directement à la parcelle**. Les pluies issues des espaces publics sont collectées et infiltrées principalement via le réseau de noues paysagères.

Les aménagements paysagers sont pensés dans une double optique de préservation de la biodiversité et de valorisation esthétique.



Vue du site de La Plagnol depuis la rue de La Plagnol



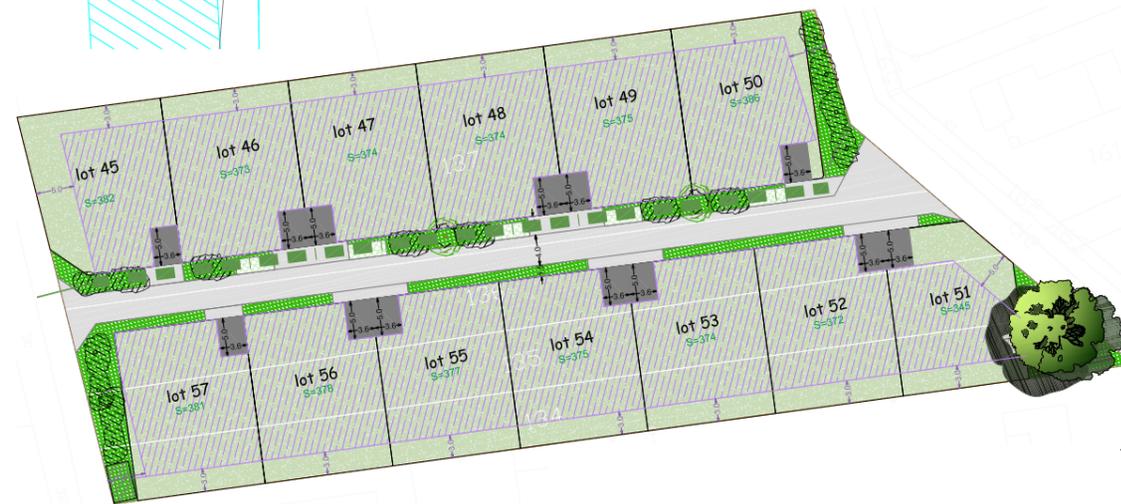
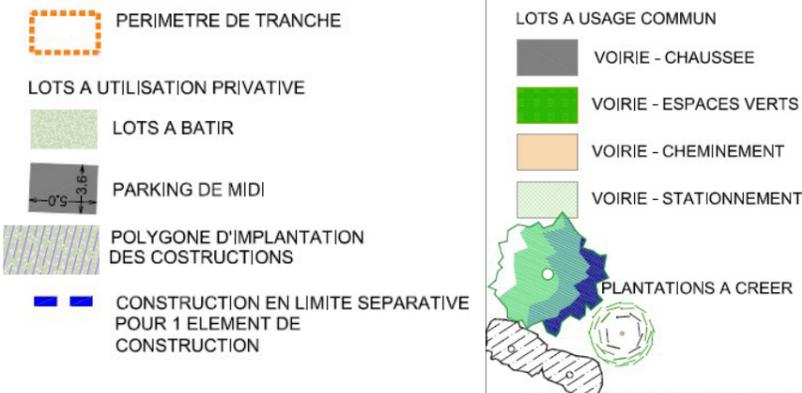
Vue du site de La Plagnol depuis la rue de la Suchère

2 - PRÉSENTATION DE LA ZAC LES TERRASSES DE L'ALLIER

LE PLAN DES PRESCRIPTIONS



Plan des prescriptions du Croix



Plan des prescriptions de La Plagnol

Le plan des prescriptions illustre et localise les règles écrites du PLUi-H. Il précise notamment la localisation des accès, des surfaces constructibles et des clôtures à réaliser.

> Ces règles sont reportées sur la fiche de lot remise à chaque acquéreur.

> Le plan des prescriptions du quartier permet de connaître ainsi les mesures applicables par les voisins, afin d'harmoniser les projets entre eux.

3 - SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

PRÉSENTATION DES DIFFÉRENTS TERRAINS

AFFECTATION DES SOLS OU NATURE DES ACTIVITÉS EXERCÉES

LES TERRAINS À BÂTIR « LIBRES DE CONSTRUCTEURS »

Cette offre traditionnelle de terrains constructibles permet de réaliser une maison neuve dotée d'un accès à la rue.

Pour le secteur de La Plagnol, l'ensemble des lots sont des terrains à bâtir "libres de constructeurs".



LE PLU

Pour les constructions nouvelles :

Les nouvelles constructions et installations dont la destination est listée ci-dessous sont autorisées, à condition qu'elles soient liées à une opération d'aménagement d'ensemble :

- Habitation
- Commerces et activités de services, excepté le cinéma, dans la limite de 400 m² de surface plancher
- Équipements d'intérêt collectif et services publics définis au présent règlement

Les occupations et utilisations du sol admises doivent posséder un équipement interne et être compatibles avec les principes exposés dans le document « OAP ».

LE MACRO-LOT

Divisé en 2 lots, cet îlot offre la possibilité d'une réalisation globale, ou d'une réalisation indépendante pour chacun des 2 lots.

Le macro-lot est destiné à réaliser un **programme de logement social** dont la typologie de construction est possible selon un habitat collectif, un habitat intermédiaire, un habitat de maisons groupées. Le programme pourra combiner les différentes typologies (le lot A est privilégié).

Une part de la constructibilité est destinée à accueillir un **équipement public** dont la vocation est associative, culturelle, sociale ou sportive (le lot B est privilégié).

UN TERRAIN DESTINÉ À ACCUEILLIR UN PROGRAMME DE MAISONS GROUPÉES

OU

3 TERRAINS À BÂTIR « LIBRES DE CONSTRUCTEURS »

UN TERRAIN À BÂTIR SPÉCIFIQUE DESTINÉ À ACCUEILLIR UN PROGRAMME D'HABITAT LÉGER

OU

3 TERRAINS À BÂTIR « LIBRES DE CONSTRUCTEURS »

4 - SECTION 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LES TERRAINS À BÂTIR INDIVIDUELS

LE PLU

L'implantation des constructions nouvelles est autorisée **en limite des emprises publiques et voies externes** à l'opération :

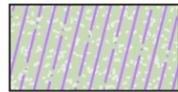
- un recul de 0 à 7 mètres maximum

Une marge de recul dans l'implantation des constructions vis-à-vis des différentes voies doit laisser une largeur suffisante pour l'aménagement de cheminements piétons ainsi que pour le stationnement.

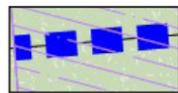
L'orientation et l'implantation des constructions ainsi que le traitement de la bande de retrait éventuelle doivent contribuer à la composition d'un front de rue bâti et paysagé différencié selon les secteurs de la zone U.

LES PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES

Implantation de toutes les constructions :



L'implantation de la construction principale est autorisée à l'intérieur du polygone d'implantation figurant au plan. Seule la construction d'annexe inférieure à 10 m² est autorisée en dehors du polygone.



L'implantation d'au moins un élément de construction (principale et/ou annexes) est obligatoire en limite séparative figurée au plan (tiret bleu).

À quoi sert la règle ?

- > Harmoniser le front de rue avec une cohérence d'ensemble des façades de maisons et des devantes de jardin.
- > Gérer les mitoyennetés pour respecter l'intimité des jardins.
- > Posséder un terrain fonctionnel et accessible.
- > En outre il s'agira de privilégier l'orientation vers le Sud pour favoriser l'ensoleillement.



SIMULATION D'IMPLANTATION POSSIBLE SUR LES PARCELLES :



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LES TERRAINS À BÂTIR INDIVIDUELS

LE PLU

L'implantation des constructions nouvelles est autorisée en **limite des emprises publiques et voies externes** à l'opération :

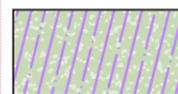
- un recul de 0 à 7 mètres maximum

Une marge de recul dans l'implantation des constructions vis-à-vis des différentes voies doit laisser une largeur suffisante pour l'aménagement de cheminements piétons ainsi que pour le stationnement.

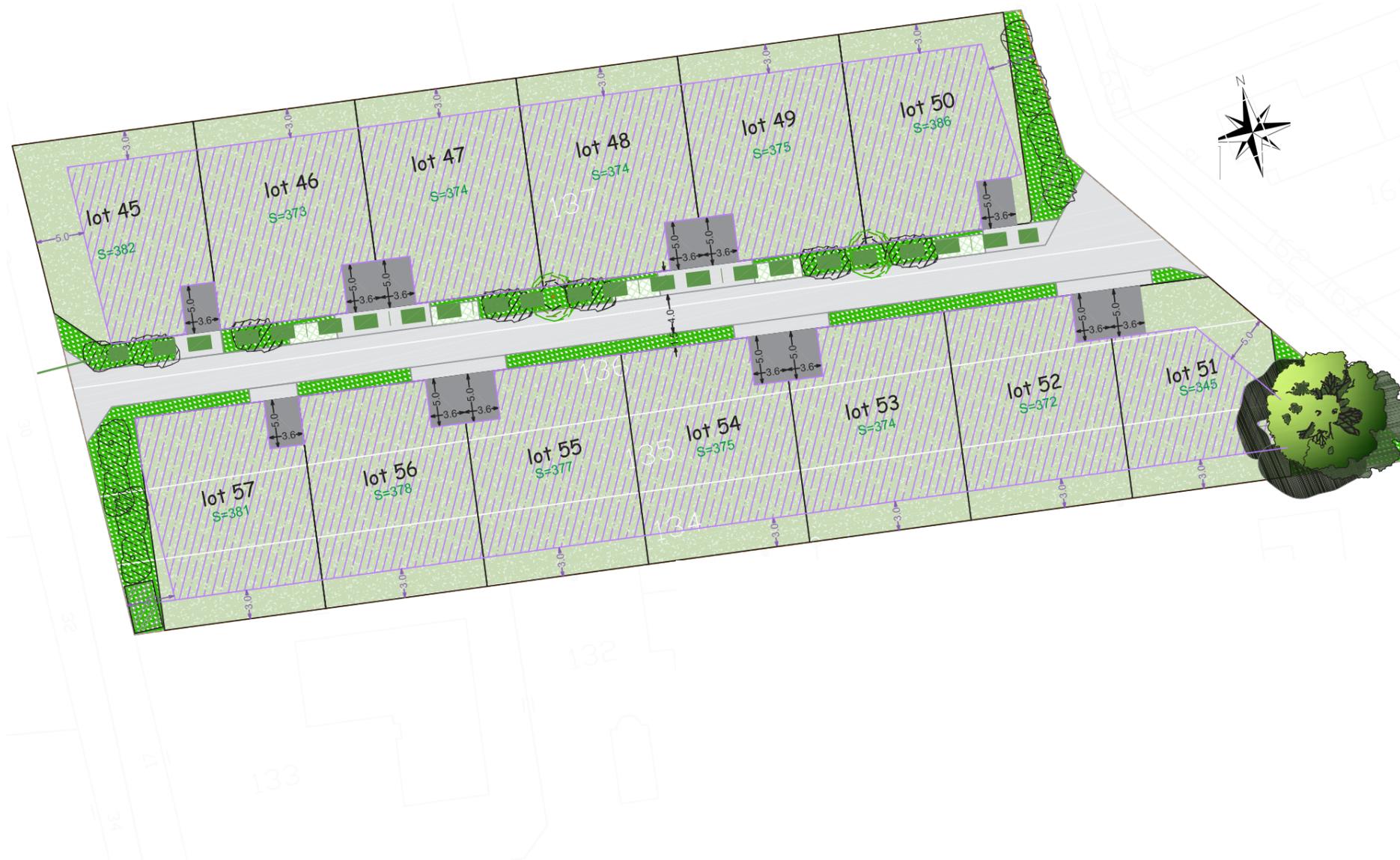
L'orientation et l'implantation des constructions ainsi que le traitement de la bande de retrait éventuelle doivent contribuer à la composition d'un front de rue bâti et paysagé différencié selon les secteurs de la zone U.

LES PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES

Implantation de toutes les constructions :



L'implantation de la construction principale est autorisée à l'intérieur du polygone d'implantation figurant au plan. Seule la construction d'annexe inférieure à 10 m² est autorisée en dehors du polygone.



SIMULATION D'IMPLANTATION POSSIBLE SUR LES PARCELLES :



À quoi sert la règle ?

- > Harmoniser le front de rue avec une cohérence d'ensemble des façades de maisons et des devants de jardin.
- > Gérer les mitoyennetés pour respecter l'intimité des jardins.
- > Posséder un terrain fonctionnel et accessible.
- > En outre il s'agira de privilégier l'orientation vers le Sud pour favoriser l'ensoleillement.

4 - SECTION 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

HAUTEURS ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

LE PLU

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 m maximum jusqu'au sommet des constructions.

Une hauteur différente (inférieure ou supérieure) pourra être imposée ou admise pour assurer une relative continuité avec le bâti situé sur des parcelles immédiatement contiguës au secteur AUc ou AUga.

- 5 m pour les annexes isolées.
- 2,5 m pour les abris de jardins. Les ouvrages techniques et de production d'énergie renouvelable ne sont pas pris en compte dans la limite de 2,5 mètres de hauteur.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements et services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Axonométries de deux constructions en mitoyenneté sur la limite séparative



LES PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES

Hauteurs et volumes des constructions des maisons individuelles :

- Maisons en rez de chaussée : hauteur maximum de 3,50 mètres à l'égout de toiture.
- Maisons en rez de chaussée + un étage (R+1) : hauteur maximum de 7 mètres à l'égout de toiture.

Pour les constructions d'habitat en collectif, cf. p.23 sur les dispositions spécifiques à l'îlot social.



4 - SECTION 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ASPECTS DE LA CONSTRUCTION : LES TOITURES ET FAÇADES (FORMES ET MATÉRIAUX)

LE PLU pour les toitures

De façon générale, pour les constructions à destination d'habitation (et leurs annexes de plus de 5 m² d'emprise au sol) :

- les toitures sont à deux pans relativement égaux, de pente comprise entre 30 et 45 %, avec débord (sauf sur limite séparative) ;
- les toitures multi-pans sont admises si elles restent sobres et en cohérence avec la volumétrie de la construction et l'environnement bâti ;
- les toitures terrasses végétalisées (légèrement inclinées < 5%) sont admises. **Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites. Elles sont autorisées pour les annexes de moins de 20 m².**

Des toitures différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant ;
- pour les annexes de moins de 5 m² d'emprise au sol et de moins de 2,5 m de hauteur ;
- pour les toitures à architecture bioclimatique et contemporaine.

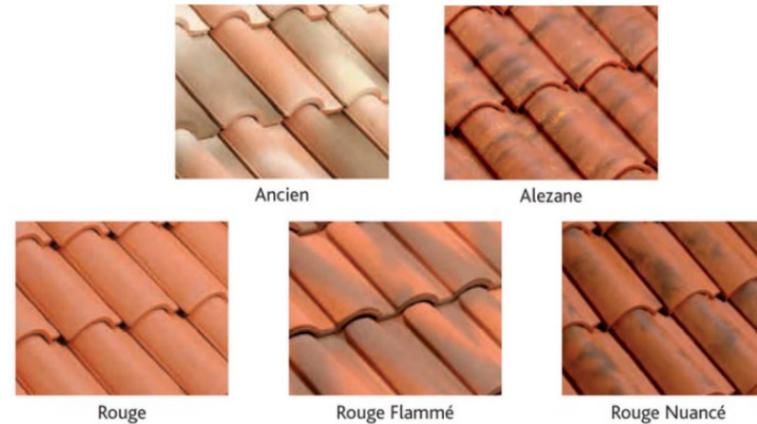
Pour les bâtiments à destinations autres qu'habitation, les toitures seront traitées :

- soit à 2 pans relativement égaux, la pente minimale étant de 20%.
- soit sous forme de toiture-terrasse végétalisée (pente inf à 5%), avec ou sans acrotère

Les autres toitures pourront être autorisées à condition d'être masquées par un acrotère, dans la limite de hauteur admise. Il peut s'agir de : toiture non végétalisée à pan unique dont la pente est supérieure à 5% ou de toiture multi pans.

Les toitures multi-pans sans acrotère les masquant sont admises si elles restent sobres et en cohérence avec la volumétrie de la construction et l'environnement bâti.

> LES TEINTES AUTORISÉES



> LES TEINTES INTERDITES



Toiture terrasse végétalisée



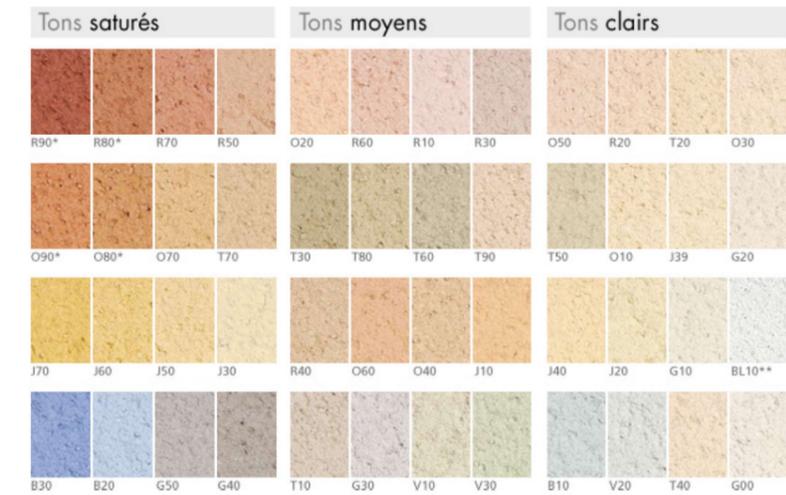
Façade végétalisée

LE PLU pour les façades

En cas de construction neuve :

- Les façades devront être enduites dans des teintes parmi les nuanciers proposés. Seuls les tons moyens sont admis, sous réserve de l'avis de l'ABF dans les périmètres de protection des monuments historiques ;
- Les teintes vives, saturées ou claires sont admises pour des éléments restreints (modénature) ;
- Bardage bois : les façades en bois naturel non vernis sont admises. Afin de mieux gérer leur vieillissement, il est recommandé que les bardages soient pré-grisés ;

Pour les constructions à destinations autres qu'habitation, les teintes doivent rester sobres.



Nuancier teintes des façades / constructions à usage d'habitation



Nuancier bardage bois

CLÔTURES

LE PLU

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles sont édifiées :

- elles sont de préférence constituées de haies vives plantées d'essences locales diversifiées et non invasives, à 0,5 m minimum des limites. Les haies mono essences sont interdites ;
- elles sont éventuellement doublées de grilles poreuses implantées sur limite permettant le passage de la végétation ;
- leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80 m de hauteur. Une hauteur supérieure à 1,80 m peut être admise pour les haies vives composant ou doublant une clôture sur domaine public, si elles présentent un caractère paysager et écologique avéré : essences locales diversifiées et non invasives ;
- elles ne doivent pas présenter de gêne pour la visibilité et la sécurité routière, notamment aux intersections de voies.

Les murs de clôture sont interdits sur les 2 secteurs de La Plagnol et du Croix. Les constitutions de murs de soutènement sont autorisés dans une limite de 1,80 mètres de haut.

Spécificités des haies en limite séparative :

- Une implantation à 0,50 m de la limite séparative pour une haie, ou arbuste isolé, de moins de 2 m de hauteur
- Une implantation à 2 m de la limite séparative pour une haie, arbre ou arbuste, de plus de 2 m de hauteur
- Toute clôture nouvelle doit prévoir des **dispositifs de passage pour la petite faune** :
 - > soit un maintien d'ouvertures de 15x15 cm minimum à ras du sol tous les 3 à 5 mètres ;
 - > soit une surélévation de la clôture de 10 cm minimum au dessus du sol.

Exemple d'aménagement paysager sans clôture : le frontage

Le frontage est un jardin ouvert, non clos, situé entre la limite de l'espace public et la façade sur rue de la construction. Il constitue un espace de transition entre la rue et la maison qui participe à l'embellissement du quartier.

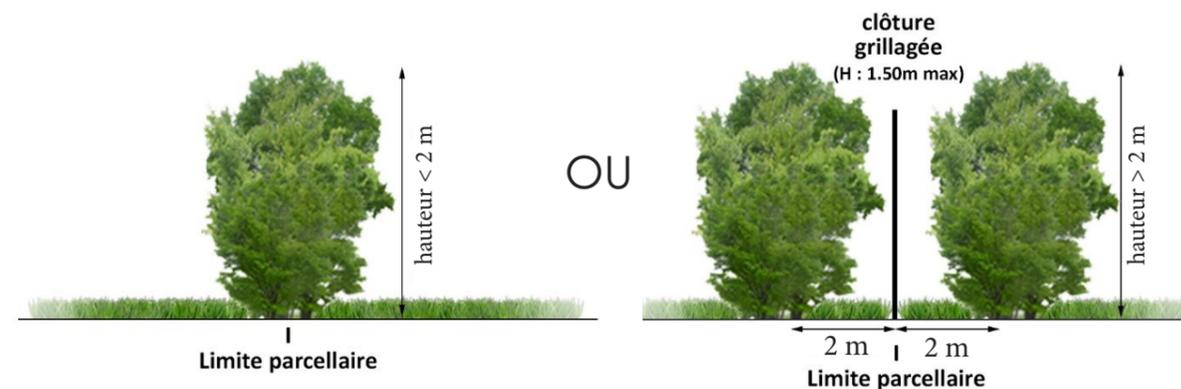


Frontages avec recul de la façade



Pour connaître les plantes autorisées sur votre terrain, se référer p.19 sur les essences de plantes.

Illustrations : principes de plantation de la ou des haies en limite séparative selon le PLU

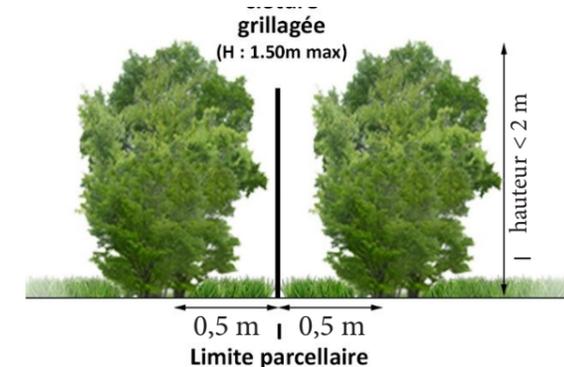


Cas de la haie mitoyenne : chaque riverain entretient un côté de la haie

Illustrations : dispositifs de traversée petite faune

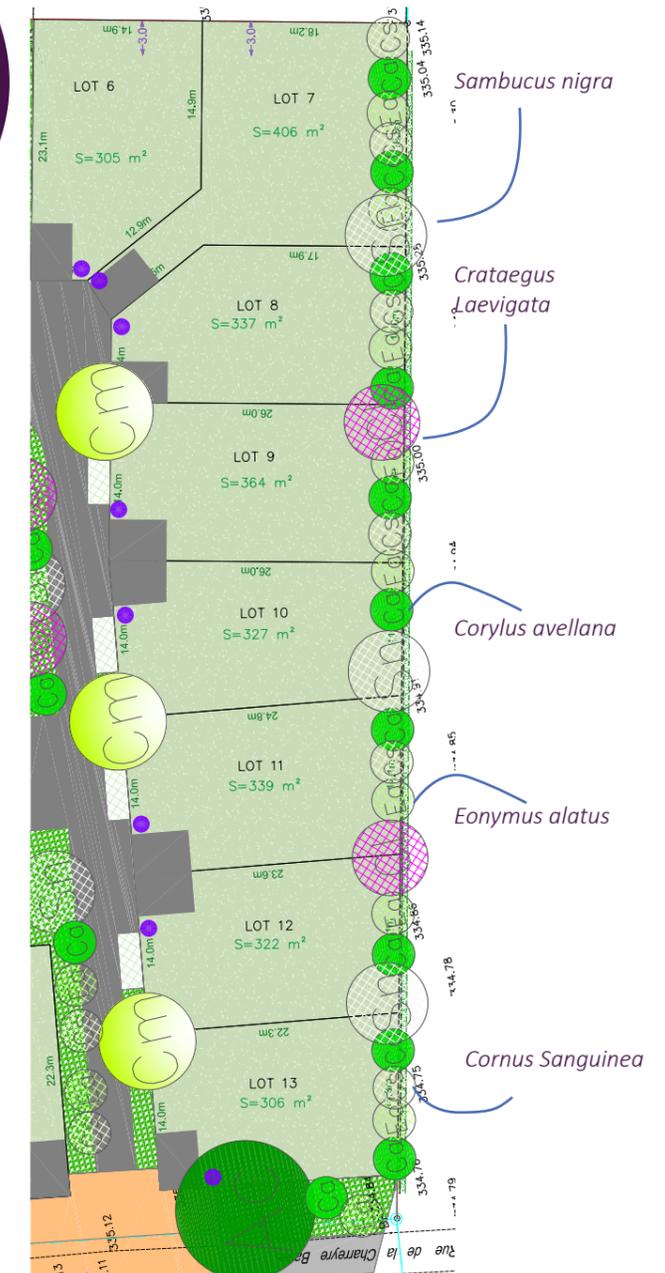


© Bruxelles Environnement



Cas des haies en accompagnement de la clôture : chaque riverain entretient sa végétation de façon qu'elle ne dépasse pas chez le voisin.

Illustration : cas particulier d'une haie en limite de zone agricole sur le secteur du Croix



Le savez-vous ?

L'aménageur encourage la plantation sur votre terrain, que ce soit en haie, en arbre isolé, en buissons dans le jardin, en bosquet, etc... Si vous respectez les règles du CPAUPE, vous pouvez bénéficier d'un **remboursement de 150 € sur l'achat de vos plantations**. Une belle façon de verdifier son terrain... tout en allégeant la facture !

CLÔTURES

SUGGESTION

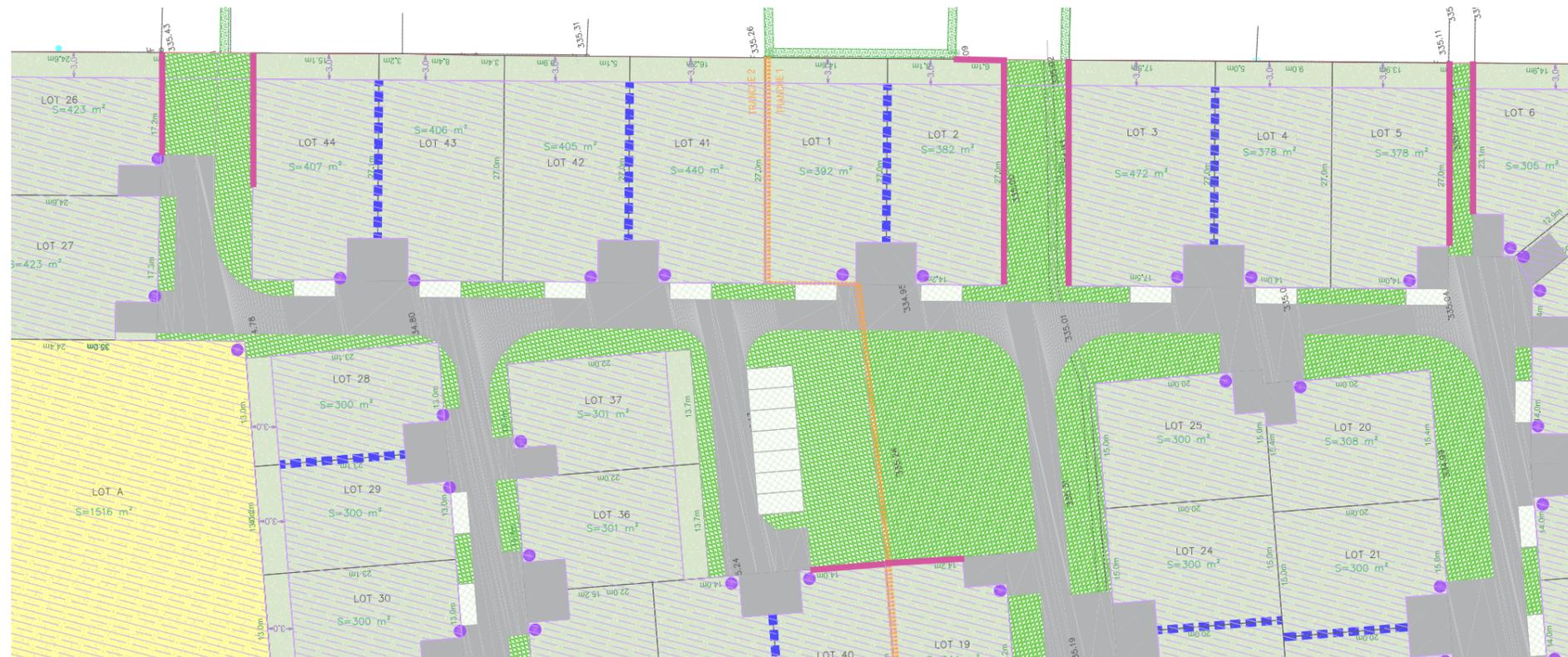
Clôtures le long d'un espace public naturel :

Les terrains longés d'un chemin piéton / cycle ou d'un espace vert peuvent **intégrer un portillon** en bois ou en métal dans leur clôture.

Le portillon est installé en limite séparative avec l'espace public naturel.

Cet aménagement est suggéré pour **les lots 2,3,5,6 et 19 de la tranche 1 et pour les lots 26,40 et 44 de la tranche 2 du secteur du Croix** par leur proximité immédiate avec un chemin piéton / cycle ou d'un espace vert.

Exemples de portillons en bois à intégrer dans la clôture



Linéaire d'intégration possible de portillon dans la clôture

Exemples de portillons en métal à intégrer dans la clôture



4 - SECTION 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

INTÉGRATION DES COFFRETS TECHNIQUES

LE PLU

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés, dans la mesure du possible, aux constructions.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

Exemples de coffrets techniques intégrés et accessibles aux agents techniques



ESPACES LIBRES

LE PLU

L'aménagement des abords de construction et des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement végétalisé qualitatif, garantissant une part de surface non imperméabilisée ou éco aménageable.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en cas d'impossibilité de les conserver, sous réserve des autres prescriptions applicables.

Les plantations choisies pour le traitement végétalisé des espaces libres devront être d'essences locales. Toutes les espèces invasives, exogènes ou allergènes sont à proscrire.

Si vous respectez les règles du CPAUPE, l'aménageur vous rembourse jusqu'à 150 € sur l'achat de vos plantations.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration, noue) doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré à la construction et à l'aménagement du terrain d'assiette du projet.

Pour connaître les plantes autorisées sur votre terrain, se référer p.19 sur les essences de plantes.

GESTION DES DÉCHETS

LE PLU

Toute opération d'ensemble ou de construction, toute activité d'hébergement ou de restauration, doit disposer d'un espace dédié au compostage ; sa situation et son emprise doivent être déterminées et figurer dans le permis de construire ou d'aménager.

Pour l'habitat individuel, les bacs de collecte doivent être stockés sur le domaine privé. En cas d'opérations d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables et doivent être déterminés dès le permis d'aménager.

Une aire de regroupement pourra être imposée sur l'emprise foncière du projet en limite de la voie publique pour faciliter la collecte des déchets notamment dans le cas de voie privée où le passage des véhicules de collecte est impossible. Elle devra être conçue de manière à faciliter la collecte des déchets et réduire leur impact visuel et physique sur l'espace public.

LES PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES

La collecte des déchets sera opérée en **Point d'Apport Volontaire (PAV)**. Leur emplacement n'est pas encore défini.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

LE PLU

Bioclimatisme :

Organisation, orientations et formes des constructions doivent permettre la bonne utilisation de l'énergie solaire et la protection vis-à-vis des vents dominants. L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie (chauffage et climatisation).

Rappel : une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie est obligatoire dans le neuf dès 50 m² de surface de plancher.

Tous les principes constructifs et dispositifs techniques innovants dans le domaine des économies d'énergie, du développement des énergies renouvelables et du confort bioclimatique des constructions sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition architecturale du bâtiment et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Sont autorisés : volets-persiennes, brise-soleil, pergolas, débords de toits, végétation grimpante...

Climatisation :

Il est conseillé de prévoir des systèmes passifs et de privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur aux installations de climatiseurs individuels. Le plan de masse localisera le cas échéant les plantations permettant d'obtenir un ombrage estival (feuillage caduc).

En cas de plantations portant ombrage aux constructions, le choix d'essences locales à feuillage caduc, pour les arbres et les haies végétales, permettra d'obtenir un ensoleillement hivernal.

Dispositifs énergie renouvelable :

Les dispositifs visant à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, éoliennes individuelles) sont autorisés sous condition d'une bonne insertion aux volumes des constructions et dans le cadre bâti environnant.

Ces dispositifs sont **autorisés en saillies des toitures** à condition que leur volumétrie s'insère dans le cadre bâti, dans la limite de 2,5 m de hauteur.

Matériaux biosourcés :

L'utilisation de matériaux biosourcés pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie) sont recommandées.

Coefficient de biotope

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) définit la proportion de la surface éco-aménagée par rapport à la surface totale d'une parcelle. Un CBS minimal est imposé comprenant un coefficient minimal obligatoire de surface aménagée en pleine terre (PLT) :

- CBS de 0,45 minimum dont PLT 0,30 minimum

La bande de retrait entre construction et emprise publique ou voirie doit être traitée, pour au moins 50 % de sa superficie, en espace vert paysagé en pleine terre.

La bande de retrait entre construction et limite de zone A ou N doit être traitée, pour au moins 50 % de sa superficie, en espace vert paysagé en pleine terre.

Le CBS peut être atteint en conservant des espaces de pleine terre où le sol est maintenu perméable et peut être planté ou jardiné OU en intégrant des fonctionnalités bioclimatiques de type façades ou toitures végétalisées, gestion des eaux pluviales, plantation effective d'arbres

cf. PLU-H - règlement écrit (modification n°2) p. 37 pour les exemples de calcul d'un CBS.

Illustration : modèles possibles d'installations de panneaux photovoltaïques sur toiture



Alignement avec les ouvertures des façades



Installation le long du faîtage

Le savez-vous ?

La réglementation environnementale 2020 (RE 2020) est le minimum applicable pour les constructions de la ZAC. La RE 2020 intègre un seuil d'émissions carbone maximales autorisées pour la construction : le bois, les isolants d'origine végétale ou animale (chanvre, laine, ouate de cellulose) sont à privilégier. Elle limite ainsi également le recours aux énergies fossiles, c'est pourquoi le gaz naturel n'est pas desservi dans le quartier.

Elle fixe également un niveau de consommation d'énergie maximale autorisée pour le bâtiment qui implique une forte isolation, une orientation optimisée des fenêtres et baies vitrées et l'intégration de solutions de protection contre les surchauffes estivales.

LES ESSENCES DE PLANTES

LE PLU

Sont interdites :
 les mono essences.

Sont autorisées :
 les essences locales, diversifiées
 et non invasives.

Le savez-vous ?

Le broissage des prairies consiste à broser le sol afin d'en récupérer les graines des plantes dans l'objectif d'avoir un stock à semer l'année d'après.

Cette technique permet de restaurer les prairies naturelles en conservant des essences de plantes locales et leur génétique.



LES PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES

Sont interdits :

- les haies de Cyprès de Leyland ;
- les haies de Laurier Palme ;
- les haies de Thuya

> cf. "béton vert" et espèces menaçantes annexé au PLUi

Sont autorisés :

Les arbres supérieurs à 7 mètres de hauteur :

- le mérisier (*prunus avium*)
- l'érable champêtre (*acer campestre*)

Les arbustes compris entre 4 et 7 mètres hauteur :

- l'aubépine rouge (*crataegus laevigata*) et monogyne (*crataegus monogyna*)
- le noisetier commun (*corylus avellana*)
- le sureau noir (*sambucus nigra*)

Les arbrisseaux inférieurs à 4 mètres de hauteur :

- le cornouiller sanguin (*cornus sanguinea*)
- le fusain ailé (*euonymus alatus*)

Les arbres fruitiers

> LES ESSENCES AUTORISÉES



acer campestre



prunus avium



crataegus monogyna



crataegus laevigata



corylus avellana



sambucus nigra



euonymus alatus



cornus sanguinea

> LES ESSENCES INTERDITES



Cyprès de Leyland



Thuya



Laurier Palme

Espèces prairiales présentes sur les deux sites



Epaire de Byzance



Coronille bigarrée



Germandrée des marais



Lotier cornicule



Luzerne

5 - SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

INFILTRATION ET STOCKAGE D'EAU DE PLUIE À LA PARCELLE

LE PLU

La rétention et l'infiltration sur l'unité foncière doivent être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur la même unité foncière : toitures, voiries, parkings. En tout état de cause, l'écoulement des eaux pluviales sur les parcelles voisines ou en surface de voie publique **est interdit**, sauf en cas d'accord préalable du gestionnaire de la voie.

La réalisation d'un **dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales** en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques, est conseillée. Dans un souci d'économie des ressources en eau, toute nouvelle construction ou extension **de plus de 40 m² doit prévoir un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales** en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques, à raison d'1m³ minimum pour 40 m² de surface imperméabilisée. **Les cuves de rétention doivent être dissimulées.**

LES PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES

Les études géotechniques réalisées concluent à une forte perméabilité du sol. Cette propriété du sol apporte les conditions favorables à la **gestion des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration.**

LA RÈGLE applicable dans la ZAC :

Il est fait obligation d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle, sauf la fraction réutilisée le cas échéant.

LES MOYENS DISPONIBLES POUR RESPECTER LA PRESCRIPTION :

Différents dispositifs de stockage / infiltration existent, à réaliser seuls ou en combinaison selon les caractéristiques propres à chaque terrain.

Pour information !

L'installation d'une toiture végétalisée ou les systèmes de récupération des eaux de toitures pour l'arrosage du jardin ou l'alimentation des WC ou lave-linge peuvent compléter utilement le dispositif mais ne dispensent pas des prescriptions ci-dessus.

De façon à limiter la présence d'eau trop régulière dans l'ouvrage de stockage/infiltration, les eaux de pluie des toitures peuvent aussi être stockées en amont dans une citerne afin d'être réutilisées à l'extérieur pour l'arrosage et/ou à l'intérieur de la maison pour les WC par exemple.

Le volume de la (ou des) citerne(s) doit être un juste compromis entre :

- le potentiel de récolte d'eau de pluie (surface et type de toiture) ;
- la consommation d'eau pour des besoins non alimentaires et non corporels en prenant en compte la saisonnalité.

REALISER L'OUVRAGE DE STOCKAGE/INFILTRATION : EXEMPLES & CONSEILS D'IMPLANTATION

RÉALISER UN OUVRAGE "EN PALIERS" AVEC PLUSIEURS PROFONDEURS :

A chaque pluie, l'eau rejoindra l'ouvrage de stockage/infiltration. Pour éviter que la totalité de l'ouvrage devienne humide et impraticable après chaque pluie, il est préconisé de le concevoir « en paliers », avec plusieurs profondeurs différentes.

Ainsi, pour une petite pluie, plus fréquente, seul le palier le plus profond sera humide. Le ou les paliers les plus hauts seront inondés seulement après des pluies fortes ou exceptionnelles, plus rares, ou en cas de longue période pluvieuse (notamment en hiver).

Exemple : Concevoir un espace en prairie ou espace engazonné inondable.

Nota : en période hivernale ou lors de fortes pluies, il est normal que l'ouvrage de stockage/infiltration soit plus régulièrement voire constamment en eau, et que l'infiltration se fasse plus lentement.

INCORPORER DE LA TERRE VÉGÉTALE EN FOND D'OUVRAGE :

La terre végétale du site est actuellement peu perméable, car relativement argileuse.

Afin d'améliorer la vitesse d'infiltration, il est préconisé d'apporter une terre végétale plus légère, moins argileuse, en fond de l'ouvrage de stockage. Il est également possible de mélanger la terre végétale en place avec cette terre d'apport plus légère, ou avec du sable.

La terre végétale en fond d'ouvrage d'infiltration devra être aérée et rester perméable. L'apport de lombrics (vers de terre) est également de nature à favoriser la porosité du sol, grâce aux galeries qu'ils creusent.



Jardin de pluie



Mare tampon



Noue

POSITIONNER L'OUVRAGE AU PLUS PRÈS DES NOUES, RIVIÈRE SÈCHES :

En cas de pluie supérieure au dimensionnement de l'ouvrage de stockage/infiltration, il est important qu'il puisse déborder (à ciel ouvert) vers les espaces publics, où une noue ou une rivière sèche est prévue pour récupérer ce trop-plein.

Aussi, le positionnement de l'ouvrage de stockage/infiltration est très important de façon à permettre cette surverse.

PRÉVOIR LE RUISSELLEMENT DES EAUX PLUVIALES À CIEL OUVERT SUR LA PARCELLE :

Dans la mesure du possible, prévoir le ruissellement des eaux pluviales à ciel ouvert sur la parcelle au travers de caniveaux, de noues, d'espaces verts ou encore de rivières sèches.

Cette solution permet de réduire à la fois le débit mais aussi le volume des eaux pluviales dirigées vers l'ouvrage de stockage/infiltration, en augmentant les pertes au cours du ruissellement.

6 - SECTION 4 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'ÎLOT SOCIAL

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
 Reçu en préfecture le 17/07/2025
 Publié le
 ID : 063-216302737-20250710-2025_40-DE

Divisé en 2 lots, cet îlot de 2 517 m² offre la possibilité d'une réalisation globale, ou d'une réalisation indépendante pour chacun des 2 lots. Le macro-lot est destiné à réaliser un programme de 12 logements sociaux dont la typologie de construction est possible selon un habitat collectif, un habitat intermédiaire, un habitat de maisons groupées. Le programme pourra combiner les différentes typologies (le lot A est privilégié). Une part de la constructibilité est destinée à accueillir un équipement public dont la vocation est associative, culturelle, sociale ou sportive (le lot B est privilégié).

LE PLU

Stationnements :

Pour les opérations à partir de 6 logement ou 500 m² de surface de plancher :

- au moins 50% des places de stationnement automobile doivent être intégrées au volume de la construction (sous-sol, garage, appentis)
- au moins 25% des places de stationnement automobile doivent être mutualisées et accessibles aux visiteurs
- au moins 1 place de stationnement automobile sur 20 (5%) doit être accessible aux personnes à mobilité réduite, nombre arrondi à l'unité supérieure.

Les aires de stationnement au sol devront être aménagées avec des revêtements perméables et végétalisés dans la mesure du possible, afin de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

Toute aire de stationnement au sol de plus de 100 m² devra être végétalisée, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les plantations ne seront pas nécessairement réparties de manière régulière dans la mesure où la trame végétale s'inscrit dans un projet d'aménagement paysager cohérent, assure l'ombrage des places de stationnement et que la composition proposée confirme les continuités écologiques.

Gestion des déchets :

Pour l'habitat collectif, les bacs de collecte doivent être entreposés dans un local prévu à cet effet, situé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, avec un impact visuel faible. S'il s'agit d'un local situé à l'extérieur d'une construction, il doit se trouver à distance raisonnable de celle-ci.

Gestion des eaux de pluie :

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les dispositifs d'infiltration et de rétention pourront être mutualisés à l'échelle de l'opération.

Performances énergétiques :

Pour toute opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation d'habitat de taille significative, concernant plus de 0,5 ha de terrain ou plus de 1 000 m² de surface de plancher, plus de 50% de la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage doit être assurée par des énergies renouvelables : solaire, bois, géothermie, etc.

L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique annexée au permis de construire ou au permis d'aménager valant autorisation de construire, précisera le calcul thermique.

LES PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES

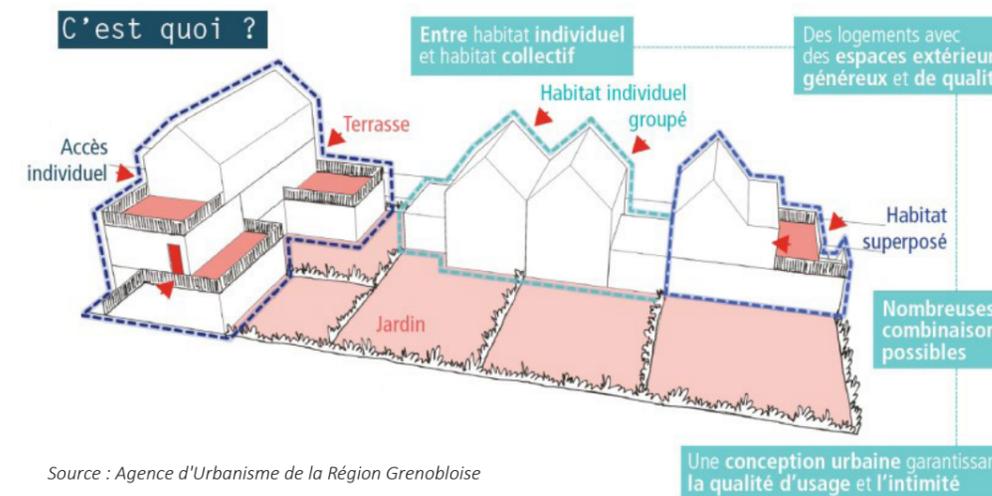
Implantation des constructions :



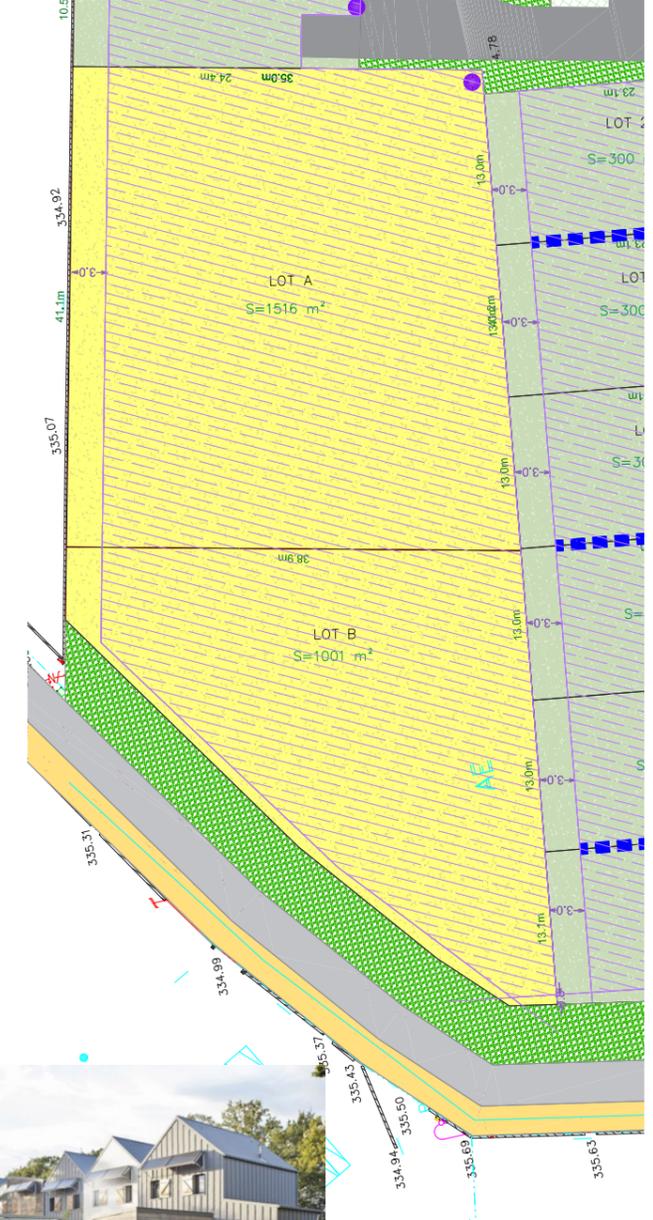
L'implantation de la construction sur l'îlot social est autorisée à l'intérieur du polygone d'implantation figurant au plan.

Hauteur des constructions :

Collectifs/intermédiaires/équipements publics : hauteur maximum de 10 mètres à l'égout de toiture en R+1.



Source : Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise



Habitat intermédiaire superposé

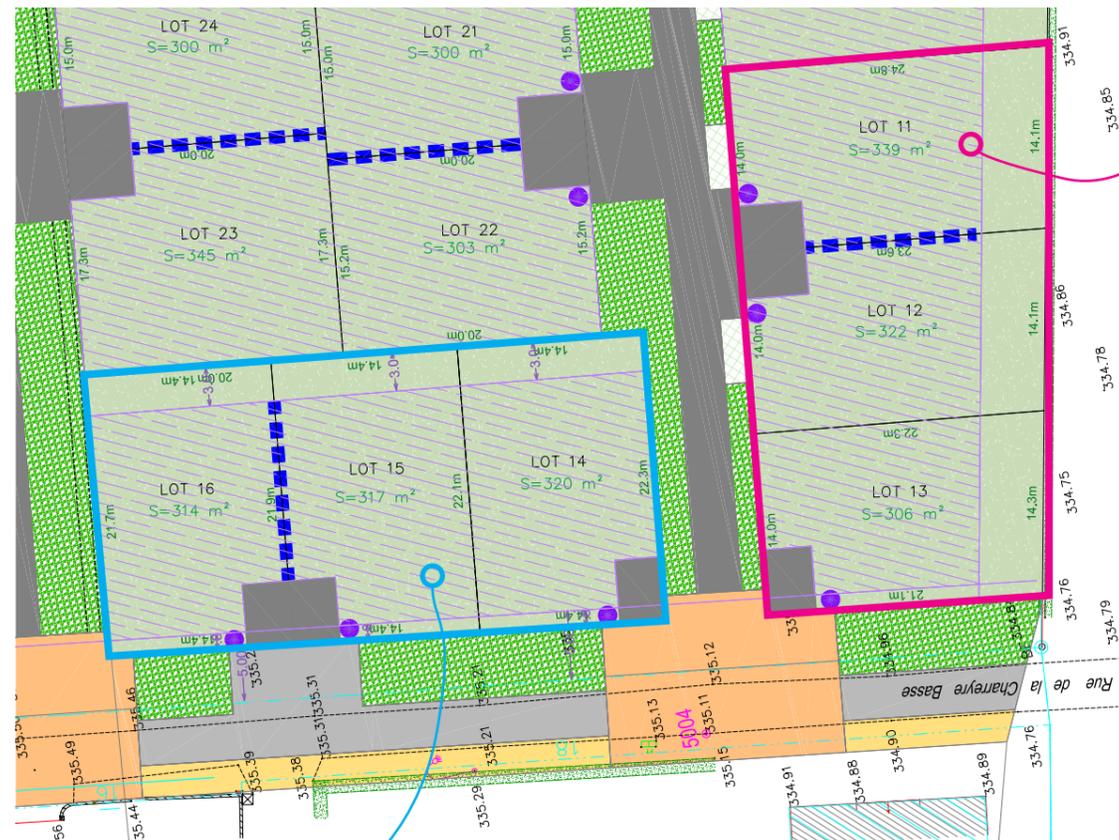


Habitat individuel groupé

6 - SECTION 4 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES DES LOTS 11 À 16 DE LA TRANCHE 1

Les lots 11 à 16 de la tranche 1 sont des terrains à bâtir libres de constructeurs, comme l'ensemble des autres lots. Toutefois, ils pourront faire l'objet d'une opération de 4 maisons groupées sur les lots 14 à 16. Les lots 12 à 14 pourront faire l'objet de la réalisation d'habitats légers pour un nombre maximum de 4 unités.

En cas d'une réalisation d'une opération de 4 maisons groupées, de nouveaux accès pourront éventuellement être réalisés sur la rue de la desserte interne, perpendiculaire à la rue de la Charreyre Basse. Dans cette configuration, l'accès initial en "parking de midi" du lot 14, donnant sur la rue de la Charreyre Basse, sera supprimé.



3 TERRAINS À BÂTIR LIBRE DE CONSTRUCTEURS
 OU
4 UNITÉS D'HABITAT LÉGER

3 TERRAINS À BÂTIR LIBRE DE CONSTRUCTEURS
 OU
4 UNITÉS DE MAISONS GROUPÉES



Habitats démontables - Commana (29)



Habitat individuel en bois de 18m2 (22)



Habitat familial en bois de 25m2 (22)

Pour information !

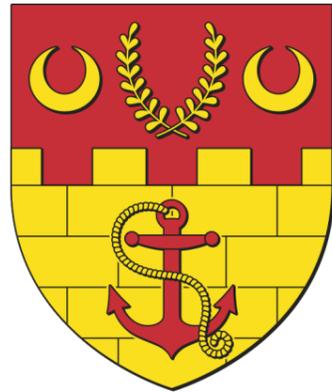
La loi ALUR de 2014 a introduit la notion de **résidences démontables** (ou aussi habitat léger, habitat réversible). Selon l'article R111-51 du Code de l'Urbanisme :

« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'**habitat permanent** de leurs utilisateurs les installations **sans fondation** disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être **autonomes vis-à-vis des réseaux publics**. Elles sont destinées à l'**habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an**. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, **facilement et rapidement démontables** ».

Contrairement aux mobil-homes qui sont saisonniers et à vocation de loisirs, l'habitat léger est une **résidence privée** démontable. Les habitants sont propriétaires de la construction et la commune possède le foncier en contrepartie d'un loyer d'occupation.

Les grands principes de l'habitat léger :

- **habitat réversible et démontable sans fondation** : cela consiste en une construction écologique pouvant être démontée ou déplacée pour permettre au terrain de revenir dans son état initial. L'impact sur les sols et l'environnement est amoindri (pas de béton ni d'imperméabilisation des sols).
- **auto-construction** avec des matériaux biosourcés
- accessible aux foyers à **ressources modestes**



Commune de Pérignat-sur-Allier

Zone d'Aménagement Concerté Les terrasses de l'Allier

Le guide de la
construction et de
l'aménagement du
quartier des Terrasses
de l'Allier

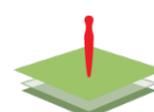
CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Annexes fiches conseils



Auvergne Habitat 
Groupe ActionLogement

JUIN 2025



GEOVAL
AU SERVICE DU TERRITOIRE ET DES CITOYENS



Siam Conseils 
management de projets URBains

INTIMITÉ DES JARDINS : AMÉNAGER UN JARDIN À VIVRE

> POURQUOI aménager un jardin à vivre «éco-responsable» ?

L'armature verte initiée par la « grande prairie » et ses espaces de nature ont pour ambition de trouver un prolongement dans la diversité des jardins résidentiels du quartier des Claveries.

Se diriger vers l'aménagement « éco-responsable » de sa parcelle est avant tout un état d'esprit qui se traduit en actes dans l'aménagement et la gestion de son jardin.

Différents types de jardin peuvent être imaginés en fonction des usages et des ambiances recherchées. **L'essentiel est de construire votre jardin comme un « espace à vivre » dans la continuité des pièces de l'habitation.**

Des conseils pour vos espaces libres et vos choix de plantations !

Rappel La loi 2014-110 du 6 février 2014 - loi Labbé (interdiction des produits phytosanitaires)



Jardin privatif



Jardin collectif

Préserver le patrimoine végétal existant :

Avant toute plantation, il est préconisé de répertorier et de préserver le patrimoine végétal existant sur la parcelle. Ceci permettra de valoriser instantanément le cadre de vie et de s'inspirer de cette végétation déjà en place pour orienter la sélection des végétaux à planter.

Limitier l'imperméabilisation de vos sols :

L'organisation de la parcelle et la compacité du bâti doivent permettre de limiter l'imperméabilisation du sol et ainsi laisser une place significative aux plantations. Les espaces libres de toute construction sont à végétaliser obligatoirement.

Privilégier des essences locales :

D'une manière générale, les essences « locales » sont à privilégier. Ces végétaux naturellement adaptés au sol et au climat sont aussi ceux qui permettront une bonne intégration paysagère de votre projet.

Utiliser un matériau naturel pour couvrir vos sols :

Pour le meilleur développement des végétaux, la facilité d'entretien et l'aspect qualitatif, on privilégiera des masses végétales regroupées sur une surface conséquente d'un seul tenant, la plantation des arbres tige sur couvre sol ou dans un massif arbustif, et l'usage généralisé du paillage naturel.

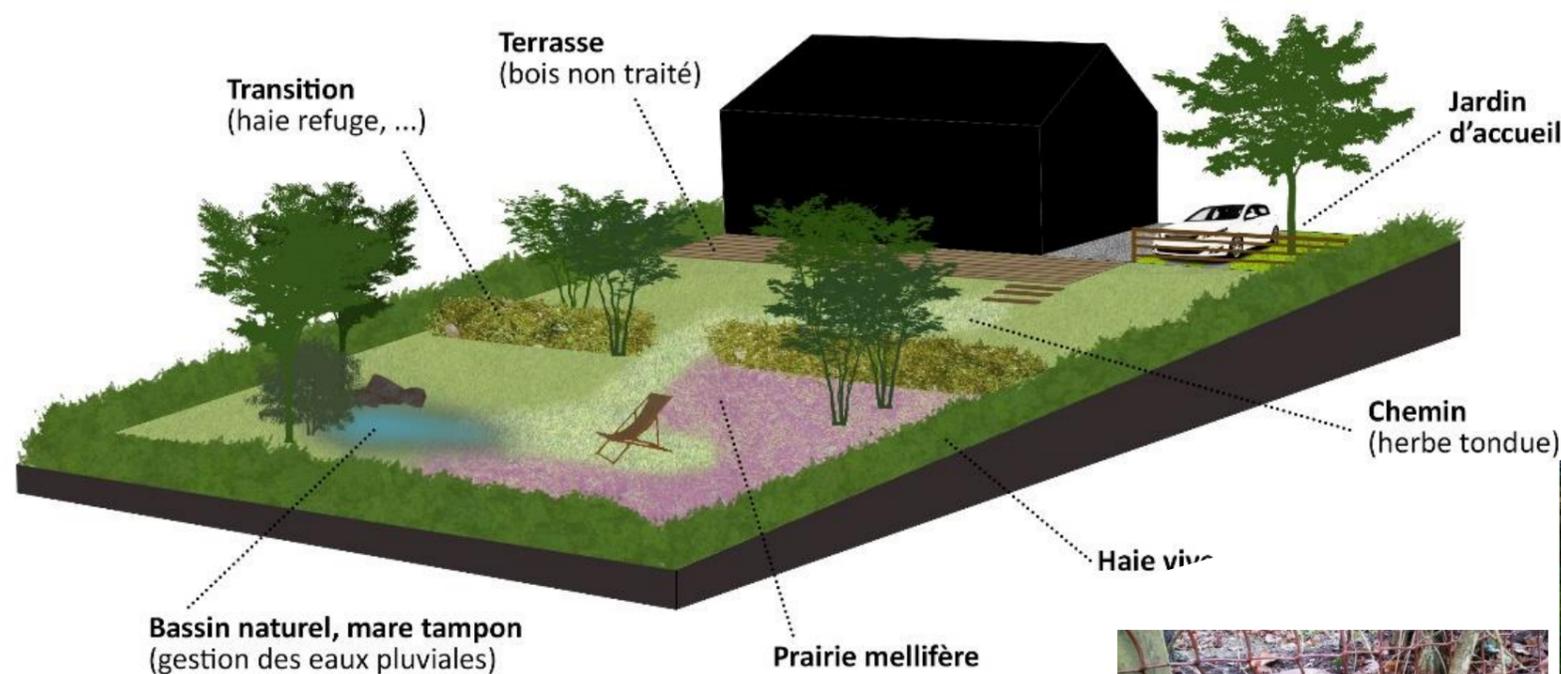
INTIMITÉ DES JARDINS : AMÉNAGER UN JARDIN À VIVRE

Quelle que soit sa surface, un jardin peut proposer plusieurs ambiances et s'adapter à vos activités préférées : jeux, farniente ou potager.

Comme il n'est pas toujours facile de savoir par "où" commencer et comment agencer son jardin pour y être complètement "chez soi" en toute intimité, voici trois exemples de composition pour inspirer votre créativité!

Le "jardin naturel" propose des aménagements simples, nécessitant peu d'entretien :

- Planter une prairie fleurie dans les zones moins fréquentées limite le nombre de tontes à réaliser chaque année et profite aux insectes butineurs.
- L'ouvrage de gestion des eaux pluviales est ici traité avec des pentes douces pour permettre à la faune et à la flore de s'y développer. Si la place manque, certains secteurs pourront avoir une pente plus marquée ou être aménagés à l'aide de paliers.
- Planter une haie vive composée d'essences locales variées pour clore votre parcelle et favoriser la biodiversité.
- Favoriser la vie sauvage : passages à hérissons, nichoirs à oiseaux, ...

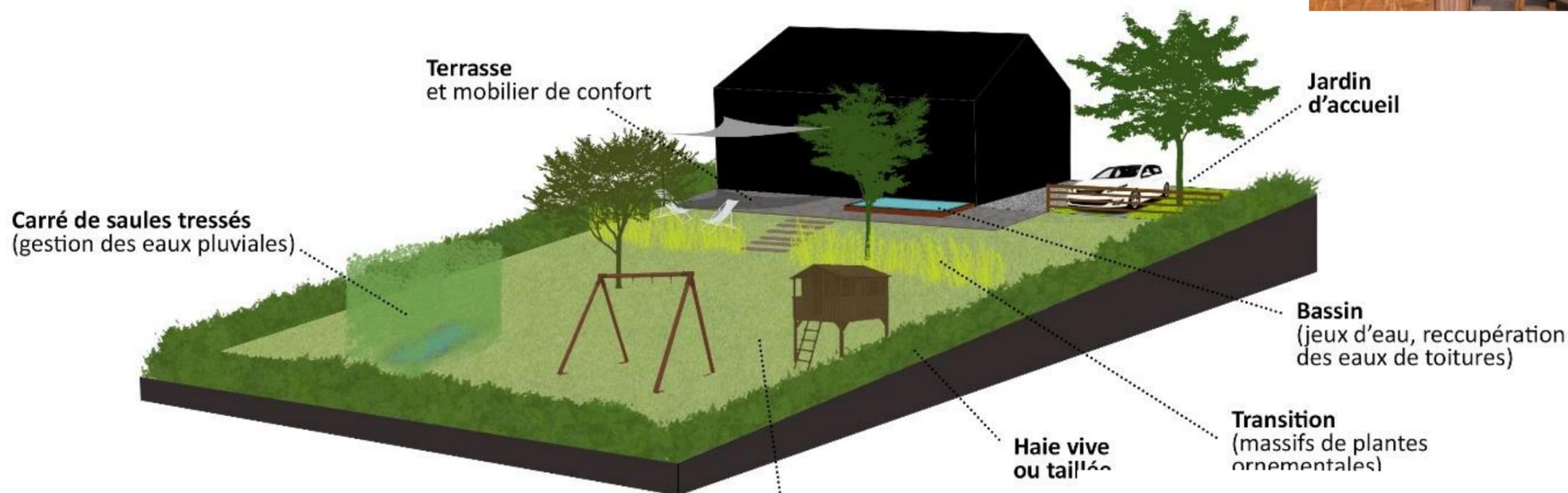


Jardin naturel

INTIMITÉ DES JARDINS : AMÉNAGER UN JARDIN À VIVRE

Le "jardin ludique" ménage un grand espace aux jeux des enfants et présente une forte structuration de l'espace :

- La majeure partie du jardin se compose d'une vaste pelouse plus ou moins tonduée régulièrement en fonction des activités. Les surfaces herbeuses offrent également un bon compromis en termes de sécurité pour l'installation des structures ludiques (portique, cabane, ...).
- Une séquence intermédiaire formée d'arbustes ornementaux assure la transition entre l'espace jeux en fond de jardin et l'espace convivial au bord de la terrasse (barbecue, mobilier de confort, ...). Ces bosquets judicieusement placés délimitent des espaces plus intimes, protégés des vues. Un arbre servira de parasol à côté de la terrasse.
- Les ouvrages des gestions des eaux pluviales participent à donner un aspect ludique au jardin (saules tressés autour d'un espace surcreusé, bassin de récupération des eaux de toitures, ...).
- Favoriser la biodiversité au jardin en installant des abris à insectes ou autres structures ludiques et utiles à confectionner soi-même (mangeoire à oiseaux, ...)



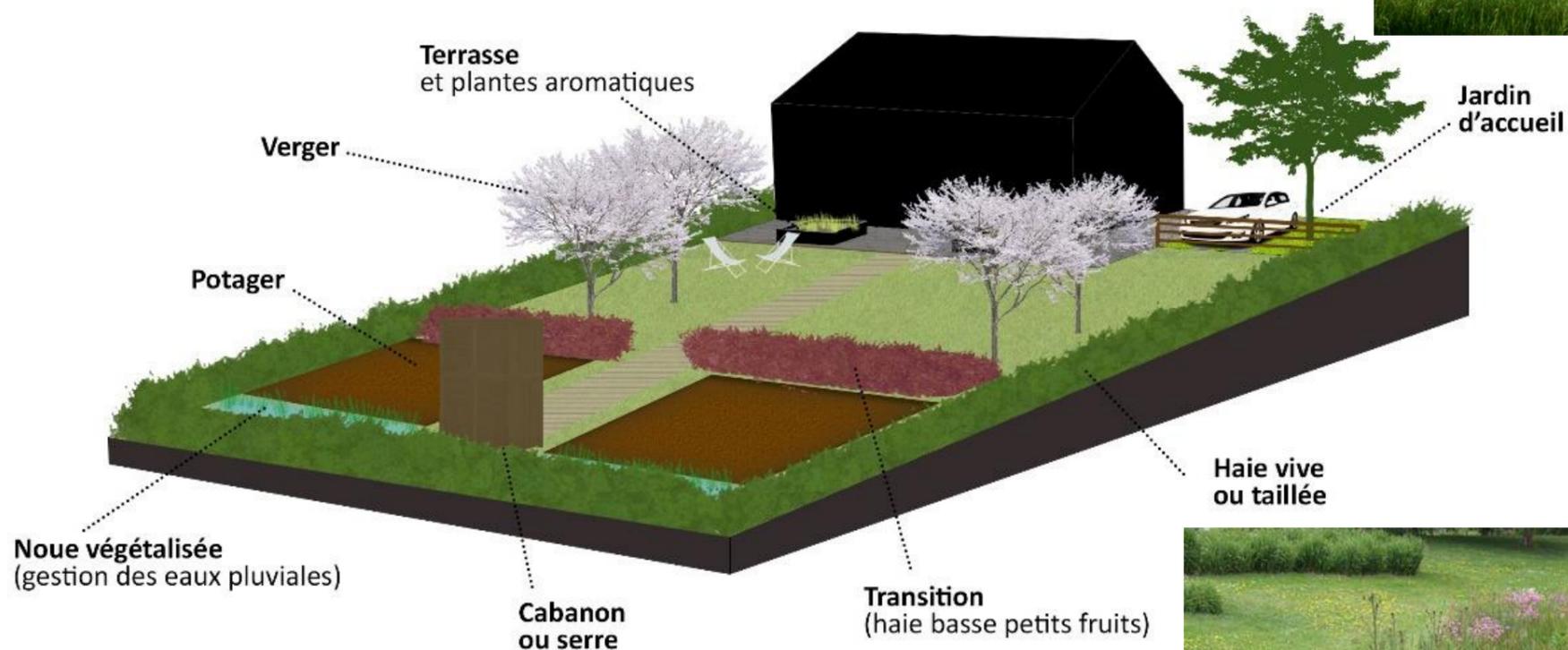
Jardin ludique



INTIMITÉ DES JARDINS : AMÉNAGER UN JARDIN À VIVRE

Le "jardin vivrier" pour cultiver ses fruits et légumes :

- Placer le potager au sud pour un ensoleillement optimum et cultiver les plantes aromatiques (estragon, romarin, persil, ciboulettes, menthe...), en bac ou en pleine terre aux abords de l'habitation.
- Planter quelques arbres fruitiers sur tige à proximité de la terrasse pour profiter pleinement de leur floraison printanière et de leur ombre légère en été.
- Planter une haie de petits fruits (framboisiers, cassis, myrtilliers, groseillers) pour marquer l'entrée du potager et assurer la transition entre le potager et verger.
- Implanter des noues pour gérer les eaux pluviales et irriguer ponctuellement le potager (effet de surverse).
- Installer une serre ou un cabanon de jardin pour hiverner vos plantes ou/et préparer vos semis.



Jardin vivrier

ACCUEILLIR LA MICROFAUNE DANS VOTRE JARDIN

> Créer des abris (nichoirs, hôtel à insecte,...)



Nichoir à chauve-souris, ouverture vers le bas.

Installation de nichoirs à oiseaux pour différentes espèces (moineau domestique, mésanges, rouge-queue,...).

Le nichoir doit être installé :

- à une hauteur entre 2,50 m et 3 m ;
- orienté à l'Est à Sud-Est ou Ouest à Sud-Sud-Ouest. Il faut de l'ombre une partie de la journée.

Caches à hérissons



Hôtel à insectes



Aménagez des petits fagots de bois, regroupez quelques branches entrelacées des feuilles et des souches.

A installer à même le sol, au fond de votre jardin, à côté de votre potager ou dans les massifs d'arbustes.

Vous pouvez disposer quelques tas de pierres, utile pour le refuge des insectes et lézards !