



SAINT-GERMAIN-LES-PAROISSES

PLAN LOCAL D'URBANISME







4.2. RÈGLEMENT ÉCRIT

Projet arrêté par délibération en date du : 9 mai 2019	Projet approuvé par délibération en date du:

Vincent BIAYS - urbaniste
101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51



SOMMAIRE

Lexique national de l'urbanisme 2
CHAPITRE 1 – ZONE U 3
CHAPITRE 2 – ZONE Uv 13
CHAPITRE 3 – ZONE Uep 22
CHAPITRE 4 – ZONE Ue 28
CHAPITRE 5 – ZONE A..... 34
CHAPITRE 7 – ZONE N 44
FICHE N°1 : RECOMMANDATIONS RELATIVES À LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI 54

LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME

(Selon décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)

Annexe
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment
Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Limites séparatives
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques
La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

CHAPITRE 1 – ZONE U

La zone urbaine U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U présente les caractéristiques d'un tissu urbain contemporain où la construction individuelle domine.

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

U 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

- Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
-Les constructions à destination de commerce de gros.
- Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Le stationnement des caravanes.
- Les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex. épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation en cours de validité.

U 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

U 1.2.1Divers :

Les constructions à destination d'artisanat sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat (bruit, trafic important de véhicule lourd, odeurs …).

U 1.2.2 Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Dans les secteurs concernés par des OAP, repérés sur les documents graphiques : toute opération, construction ou installation doivent être compatible avec les OAP (Cf. document n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation).

U 1.2.3 Repérage patrimonial bâti:

Pour les éléments bâtis et dans les périmètres concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique, le permis de démolir est instauré. La démolition partielle ou totale du bâtiment pourra être refusée.

U 1.2.4 Éléments de paysage patrimonial :

Les vergers, arbres isolés et haies, murs qui participent à la qualité des paysages, identifiés sur les documents graphiques, sont protégés et inconstructibles.

U 1.2.5Risques naturels :

Les secteurs identifiés dans le PPR approuvé le 04juin 2002 comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique par une trame graphique :

Trame pointillée peu dense : zone « bleu» du PPR. Elleconcerne des secteurs d'aléas moyens ou faibles. Se référer au règlement du PPR.

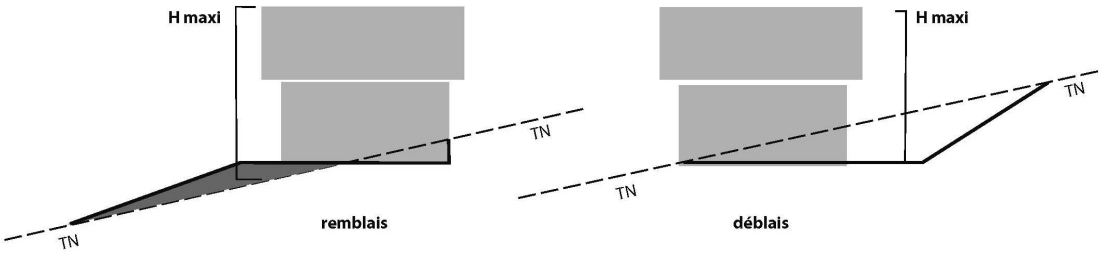
Trame pointillée dense : zone « rouge » du PPR. Elle concerne des secteurs d'aléas forts. Se référer au règlement du PPR.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

U 2.1 - Hauteur des constructions

U 2.1.1 Définition :

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la constructionpar rapport :
- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais).
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).



Le point à prendre comme référence pour le point haut de la construction est lefaîtage pour les toitures à pentes et l'acrotère pour les toitures plates.

U 2.1.2 Dispositions générales :

- La hauteur des constructions doit être inférieure à 9 mètres pour les toitures à pentes et 6,50 mètres pour les toitures plates.
-La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50 m.

U 2.1.3 Dispositions particulières :

- La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

- Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour l'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur serait supérieure à la hauteur autorisée dans le secteur ou pour une construction nouvelle accolée à ce bâtiment. La hauteur de l'extension ne dépassera pas celle du bâtiment existant.

- En cas de rénovation ou de réhabilitation de constructions existantes et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique, un dépassement de 40cm de la hauteur autorisée dans le secteur peut être admis.

U2.2 - Implantation des constructions

U 2.2.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation des constructions :

- La distance comptée horizontalement entre tout point de la constructionet la limite d'emprise publique doit être supérieure ou égale à 3mètres.

Dispositions particulières :

- Les dispositions ne s'appliqueront pas lorsque la construction envisagée porte sur l'extension d'un bâti existant à condition ne pas aggraver le préjudice par rapport au recul existant avant extension.

- Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite d'emprise publique peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.

- Les portails doivent être implantés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique. S'ils sont motorisés, les portails situés sur les accès donnant sur les voies communales peuvent être implantés dans le prolongement de la clôture.

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

U 2.2.2 - Par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions :

- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative doit être supérieure ou égale à 3mètres.

Implantation des annexes :

- Le recul peut être réduit à 1m pour les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m².

Dispositions particulières :

- L'implantation simultanée de part et d'autre d'une limite séparative est autorisée.

- Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite séparative peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.

- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative, calculée par rapport à la margelle. La distance entre la piscine et la limite séparative doit être supérieure à la distance entre la piscine et la construction principale.

-Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

U 2.3 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

U 2.3.1 Généralités

- L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leurinsertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que lesautorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

- La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

- Refus du permis de construire ou obtention sous réserves : le permis de construire peut être refusé ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou le traitement de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au caractère ou àl'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

- Prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager : des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

- Interdictions: les expressions d'une architecture régionale importée, incongrues dans le paysage communal.

- Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples (parallélépipèdes), soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu, en favorisant des principes bioclimatiques.

- Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale.

- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêts collectifs ou de service public devront tenir compte de ces dispositions générales. Elles ne sont pas soumises aux prescriptions des paragraphes suivants.

- Pour les éléments concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique, il convient de se référer, en fin de règlement, à la "Fiche n°1 : dispositions relatives à la préservation du patrimoine".

U 2.3.2Dispositions particulières :

- Les locaux techniques des bâtiments ne devront en aucun cas être apparents de l'extérieur. Ils devront être intégrés soit dans le bâtiment, soit sous la toiture, soit en sous-sol.

- Les couleurs des façades devront s'intégrer dans la gamme chromatique de l'environnement urbain et paysager : ton pierre, blanc cassé, gris clairs, beige. L'usage des couleurs vives est interdit.

- L'utilisation du bardage métallique ainsi que les matériaux d'imitation ou de synthèse (pierre collée ...) sont interdits d'emploien façade.

- L'usage du bois est autorisédans une proportionne dépassant pas 40 % de la surface de la façade.

U 2.3.3 Caractéristiques des toitures :

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans et respecter une pente supérieure à 50% et s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les débords et les égouts de toitures (chenaux)sont obligatoires. Les débords doivent être supérieurs à 0,60 m.

- Les toitures terrasses sont autorisées. Elles peuvent être végétalisées.

- Dans le cas du prolongement d'une toiture existante, un toit à un pan pourra être admis.

- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile en terre cuite, allantde la teinte rouge au brun. Elles peuvent également être en ardoise. Les tuiles ardoisées (recouverted'untraitement de surface inaltérable), la tôle ondulée et le bac acier sont interdits.

- Les pentes et l'aspect des toitures des annexes ne sont pas réglementées. Toutefois, on recherchera une cohérence de traitement architectural avec l'habitation principale et une bonne intégration paysagère.

U 2.3.4 Caractéristiques des clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent être en continuité et en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant.

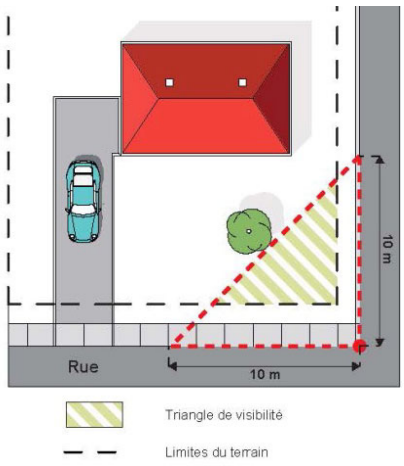
- D'une hauteur maximale de 2,00 m, les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages ou autres dispositifs à claire voie.

- La création de murs en maçonnerie enduite, en pierre ou gabionsest autorisée dans la limite de 1 mètre de hauteur. Ils peuvent être surmontés d'unélément à claire-voie présentant une transparence de 50% de la surface.

- Les murs de pierre identifiés sur les plans au titre du patrimoine doivent être protégés. Il sera toutefois possible decréer un passage dans le linéaire de mur.

- Dans tous les cas, sont interdits :
  - les clôtures de type film, toile, canisse.
  - l'emploi de clôture de matériaux hétéroclites.
  - l'emploi de plaque de béton.
  - les palissades pleines, excepté les murs pleins traités en maçonnerie de pierres apparentes ou murs en béton banché créés en prolongement de murs existants de même hauteur que celui-ci.

- À proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies ne doit pas excéder 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.



- Pour éviter un effet de «mur vert», les haies végétales mono-essence à feuillage persistant (thuya, laurier ...) sont interdites. Les haies végétales seront constituées d'un mélange d'essences variées à feuillage caduc. Les végétaux invasifs de type bambous ... sont interdits.

- Les portails présenteront une transparence dans une proportion minimum de 50% de leur surface.

U 2.3.5 Dispositif pour les énergies renouvelables :

- Les éléments techniques liés aux installations énergétiques solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture.

- Les éléments techniques liés aux installations aérothermiques doivent être intégrés dans la façade, éventuellement dans des ouvrages d'habillage et de dissimulation.

U 2.4 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les surfaces de stationnements et les accès privés seront composés, de préférence, de revêtements perméables. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

- Un coefficient de non imperméabilisation des sols s'applique aux constructions nouvelles à destination d'habitation. Le coefficient devra être supérieur ou égal à 50%. La surface de référence utilisée pour le calcul du coefficient est la surface du tènement foncier classé dans la zone constructible.

U 2.5 - Stationnement

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
HABITATION	
Logement et hébergement	Minimum de 2 places par logement. L'extension d'une construction existante ne créant pas de logement supplémentaire n'est pas assujettie à la création de place de stationnement supplémentaire. Pour les rénovations de bâtiments existants à usage de logements : le

	nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée, et à partir d'une étude de faisabilité. En tout état de cause, il sera exigé au minimum 1 place de stationnement par logement. Pour les lotissements et habitations collectives : 0.5 place banalisée par lots dans les lotissements de plus de 4 lots ou par logement dans les habitations collectives de plus de 4 logements, en plus des besoins propres à chaque construction Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain de la construction projetée, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant des emplacements suffisants soit dans un parc privé de stationnement, soit sur un terrain lui appartenant. L'emplacement doit être situé dans un rayon de 200m de l'opération de construction. Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.
ACTIVITES	
Commerce et activités de service (dont artisanat)	1 place par 50 m² de surface de plancher
Bureau	1 place par 30 m² de surface de plancher
Restauration	1 place pour 20 m² de salle de restaurant
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de stationnement sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné et du fonctionnement particulier de l'équipement

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus assimilables.

En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.

Stationnement des vélos

Pour les bâtiments à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0.75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1.5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².

Titre 3 : équipements et réseaux

U 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

U 3.3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au

moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique existante ou à projeter ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès …).

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

- Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur les voies. La mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être faite de manière à ne pas entraver la circulation sur la voie publique.

- Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, compteurs, conteneur à ordures ménagères ...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.

- En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être, dans la mesure du possible, mutualisés.

U 3.3.2 Voirie

- Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privée dont les caractéristiques techniques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que le ramassage des ordures ménagères ou le déneigement.

- La largeur de la plateforme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 4mètres (bande roulante).. Toutefois cette largeur pourra être réduite à 3 mètres (bande roulante) si elle est en sens unique.

- La pente des voies nouvelles ne devra pas excéder 10%.

U 3.2 - Desserte par les réseaux

U 3.2.1 Desserte par les réseaux publics d'eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable et satisfaire aux normes de raccordement prescrite par le gestionnaires du réseau.

U 3.2.2 Desserte par les réseaux publics d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

- Les réseaux seront obligatoirement réalisés en système séparatif. En aucun cas les eaux usées ne seront déversées dans un réseau d'eaux pluviales et inversement.

- Toute construction, installation nouvelle ou changement de destination, doit être raccordée au réseau public d'assainissement et satisfaire aux normes de raccordement prescrites par le gestionnaires.

- L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et nature des effluents.

- Dans les secteurs non desservis pas les réseaux d'assainissement collectifs, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain et à la nature su sol et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur. Une étude de sol justifiant des caractéristiques du terrain est obligatoire.

- Dans les deux ans qui suivent la mise en service du réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire.

U 3.2.3 Gestion des eaux pluviales

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

- Dans tous les cas, l'infiltration, si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toitures, surfaces imperméabilisées, voieries privées …). Une étude de sol justifiant des caractéristiques du terrain est obligatoire.

- Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins domestiques sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

- Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet, à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation. La cuve de rétention des eaux pluviales avec débit de fuite limité devra avoir une capacité minimale de 3 m3 par 100 m² de surface imperméabilisée. Une dérogation est possible lorsqu'une justification technique démontre que le terrain est suffisamment perméable.

- En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il devra être mis en place sur le tènement un dispositif de type fossé de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Ce fossé, suivant sa conception, pourra servir de rétention compensatoire.

- Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

- Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adapté à l'opération et au terrain.

U 3.3 Desserte par les réseaux publics d'énergie

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordable au réseau électrique.

- Dans toute opération d'aménagement, de construction, de réhabilitation, de rénovation, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et le câble doivent être réalisés en souterrain.

- Les compteurs de branchement aux divers réseaux devront être encastrés et/ou habillés.

U 3.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communication électroniques existants à proximité.

- Lorsqu'une voie nouvelle est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 2 – ZONE Uv

La zone urbaine Uv correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Uv présente les caractéristiques d'un tissu urbain ancien traditionnel dense.

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

Uv1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

- Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
-Les constructions à destination de commerce de gros.
- Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Le stationnement des caravanes.
- Les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex. épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation en cours de validité.

Uv1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

Uv 1.2.1 Divers :

Les constructions à destination d'artisanat sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat (bruit, trafic important de véhicule lourd, odeurs …).

Les constructions à usage de commerce de détail sont autorisées, à condition que la surface de vente soit inférieure à 100 m².

Uv 1.2.2Repérage patrimonial bâti:

Pour les éléments bâtis et dans les périmètres concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique, le permis de démolir est instauré. La démolition partielle ou totale du bâtiment pourra être refusée.

Uv 1.2.3 Éléments de paysage patrimonial :

Les vergers, arbres isolés et haies, murs qui participent à la qualité des paysages, identifiés sur les documents graphiques, sont protégés et inconstructibles. Toutefois, la construction d'annexes, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par unité foncière, et de piscines est autorisée.

Uv 1.2.4Risques naturels :

Les secteurs identifiés dans le PPRapprouvé le 04 juin 2002 comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique par une trame graphique :

Trame pointillée peu dense : zone « bleu» du PPR.Elleconcerne des secteurs d'aléas moyens ou faibles. Se référer au règlement du PPR.

Trame pointillée dense : zone « rouge » du PPR. Elle concerne des secteurs d'aléas forts. Se référer au règlement du PPR.

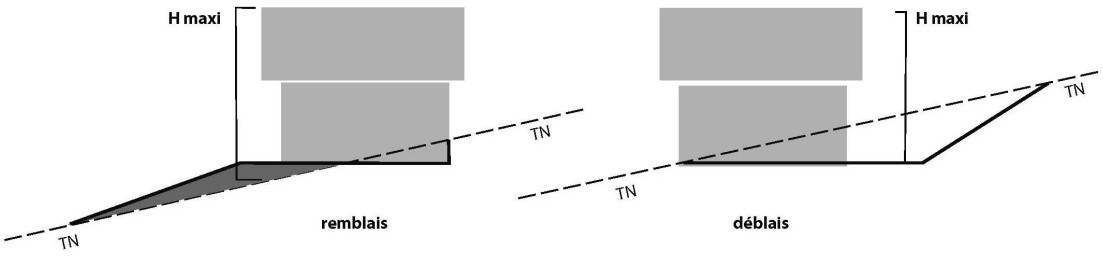
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uv2.1 - Hauteur des constructions

Uv 2.1.1 Définition :

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction par rapport :
- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais).
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Le point à prendre comme référence pour le point haut de la construction est le faîtage.



Uv 2.1.2 Dispositions générales :

- La hauteur des constructions doit être inférieure à 9 mètres.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50 m.

Uv 2.1.3 Dispositions particulières :

- La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

- Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour l'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur serait supérieure à la hauteur autorisée dans le secteur ou pour une construction nouvelle accolée à ce bâtiment. La hauteur de l'extension ne dépassera pas celle du bâtiment existant.

- En cas de rénovation ou de réhabilitation de constructions existantes et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique, un dépassement de 40 cm de la hauteur autorisée dans le secteur peut être autorisé.

Uv2.2 - Implantation des constructions

Uv2.2.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation des constructions :

- Les constructions peuvent être implantées jusqu'à la limite de l'emprise publique.

Uv 2.2.2 - Par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions :

- Les constructions peuvent être implantées jusqu'à la limiteséparative.

Dispositions particulières :

- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative, calculée par rapport à la margelle. La distance entre la piscine et la limite séparative doit être supérieure à la distance entre la piscine et la construction principale.

Uv2.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uv 2.3.1 Généralités

- L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leurinsertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que lesautorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

- La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

- Refus du permis de construire ou obtention sous réserves : le permis de construire peut être refusé ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou le traitement de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au caractère ou àl'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

- Prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager : des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

- Interdictions: les expressions d'une architecture régionale importée, incongrues dans le paysage communal.

- Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples (parallélépipèdes), soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu, en favorisant des principes bioclimatiques.

- Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel, présente des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation de la longueur des constructions par rapport à la pente, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture …) elles sont à reprendre par la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

- Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale.

- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêts collectifs ou de service public devront tenir compte de ces dispositions générales. Elles ne sont pas soumises aux prescriptions des paragraphes suivants.

- Pour les éléments concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique, il convient de se référer, en fin de règlement, à la "Fiche n°1 : dispositions relatives à la préservation du patrimoine".

Uv 2.3.2 Dispositions particulières :

- Les locaux techniques des bâtiments ne devront en aucun cas être apparents de l'extérieur. Ils devront être intégrés soit dans le bâtiment, soit sous la toiture, soit en sous-sol.

- Pour les éléments bâtis et dans les périmètres concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique sont uniquement autorisés : les menuiseries et les volets en bois, les volets à persiennes repliables.

- Pour les éléments bâtis et dans les périmètres concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique, les enduits de façades seront en mortier de chaux naturelle dans les couleurs des matériaux locaux. On recommandera d'enduire les façades des volumes construits destinés à l'habitation.

- Les couleurs s'accorderont avec celles des façades dans l'objectif de s'intégrer dans la gamme chromatique de l'environnement urbain et paysager : ton pierre, blanc cassé, gris clairs, beige. L'usage des couleurs vives est interdit.

- L'utilisation du bardage métallique ainsi que les matériaux d'imitation ou de synthèse (pierre collée ...) sont interdits d'emploien façade.

Uv 2.3.3 Caractéristiques des toitures :

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans et respecter une pente supérieure à 50% et s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les débords et les égouts de toitures (chenaux) sont obligatoires. Les débords doivent être supérieurs à 0,60 m.

- Les toitures terrasses sont interdites.

- Dans le cas du prolongement d'une toiture existante, un toit à un pan pourra être admis.

- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile en terre cuite, allantde la teinte rouge au brun. Elles peuvent également être en ardoise. Les tuiles ardoisées (recouverted'untraitement de surface inaltérable), la tôle ondulée et le bac acier sont interdits.

- Les pentes et l'aspect des toitures des annexes ne sont pas réglementées. Toutefois, on recherchera une cohérence de traitement architectural avec l'habitation principale et une bonne intégration paysagère.

Uv 2.3.4 Caractéristiques des clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent être en continuité et en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant.

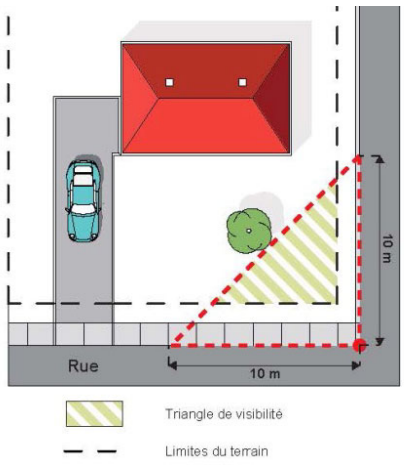
- D'une hauteur maximale de 2,00 m, les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages ou autres dispositifs à claire voie.

- La création de murs en maçonnerie enduite, en pierre ou gabions est autorisée dans la limite de 1 mètre de hauteur. Ils peuvent être surmontés d'unélément à claire-voie présentant une transparence de 50% de la surface.

- Les murs de pierre identifiés sur les plans au titre du patrimoine doivent être protégés. Il sera toutefois possible decréer un passage dans le linéaire de mur.

- Dans tous les cas, sont interdits :
  - les clôtures de type film, toile, canisse.
  - l'emploi de clôture de matériaux hétéroclites.
  - l'emploi de plaque de béton.
  - les palissades pleines, excepté les murs pleins traités en maçonnerie de pierres apparentes ou murs en béton banché créés en prolongement de murs existants de même hauteur que celui-ci.

- À proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies ne doit pas excéder 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.



- Pour éviter un effet de «mur vert», les haies végétales mono-essence à feuillage persistant (thuya, laurier ...) sont interdites. Les haies végétales seront constituées d'un mélange d'essences variées à feuillage caduc. Les végétaux invasifs de type bambous ... sont interdits.

- Les portails présenteront une transparence dans une proportion minimum de 50% de leur surface.

Uv 2.3.5 Dispositif pour les énergies renouvelables :

- Les éléments techniques liés aux installations énergétiques solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture.

- Les éléments techniques liés aux installations aérothermiques doivent être intégrés dans la façade, éventuellement dans des ouvrages d'habillage et de dissimulation.

Uv2.4 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les surfaces de stationnements et les accès privés seront composés, de préférence, de revêtements perméables. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Uv2.5 - Stationnement

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
HABITATION	
Logement et hébergement	Minimum de 2 places par logement. Pour les rénovations de bâtiments existants à usage de logements : le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée, et à partir d'une étude de faisabilité. En tout état de cause, il sera exigé au minimum 1 place de stationnement par logement. L'extension d'une construction existante ne créant pas de logement supplémentaire n'est pas assujettie à la création de place de stationnement supplémentaire. Pour les lotissements et habitations collectives : 0.5 place banalisée par lots dans les lotissements de plus de 4 lots ou par logement dans les habitations collectives de plus de 4 logements, en plus des besoins propres à chaque construction Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain de la construction projetée, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant des emplacements suffisants soit dans un parc privé de stationnement, soit sur un terrain lui appartenant. L'emplacement doit être situé dans un

	rayon de 200 m de l'opération de construction. Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.
ACTIVITES	
Commerce et activités de service (dont artisanat)	1 place par 50 m² de surface de plancher
Bureau	1 place par 30 m² de surface de plancher
Restauration	1 place pour 20 m² de salle de restaurant
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de stationnement sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné et du fonctionnement particulier de l'équipement

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus assimilables.

En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.

Stationnement des vélos

Pour les bâtiments à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0.75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1.5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².

Titre 3 : équipements et réseaux

Uv3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Uv3.3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique existante ou à projeter ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès …).

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

- Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur les voies. La mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être faite de manière à ne pas entraver la circulation sur la voie publique.

- Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, compteurs, conteneur à ordures ménagères ...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.

- En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être, dans la mesure du possible, mutualisés.

Uv3.3.2 Voirie

- Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privée dont les caractéristiques techniques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que le ramassage des ordures ménagères ou le déneigement.

- La largeur de la plateforme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 4 mètres (bande roulante).. Toutefois cette largeur pourra être réduite à 3 mètres (bande roulante) si elle est en sens unique.

- La pente des voies nouvelles ne devra pas excéder 10%.

Uv3.2 - Desserte par les réseaux

Uv3.2.1 Desserte par les réseaux publics d'eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable et satisfaire aux normes de raccordement prescrite par le gestionnaires du réseau.

Uv3.2.2 Desserte par les réseaux publics d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

- Les réseaux seront obligatoirement réalisés en système séparatif. En aucun cas les eaux usées ne seront déversées dans un réseau d'eaux pluviales et inversement.

- Toute construction, installation nouvelle ou changement de destination, doit être raccordée au réseau public d'assainissement et satisfaire aux normes de raccordement prescrites par le gestionnaires.

- L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et nature des effluents.

- Dans les secteurs non desservis pas les réseaux d'assainissement collectifs, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain et à la nature su sol et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur. Une étude de sol justifiant des caractéristiques du terrain est obligatoire.

- Dans les deux ans qui suivent la mise en service du réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Uv3.2.3 Gestion des eaux pluviales

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

- Dans tous les cas, l'infiltration, si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toitures, surfaces imperméabilisées, voieries privées …). Une étude de sol justifiant des caractéristiques du terrain est obligatoire.

- Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins domestiques sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

- Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet, à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation. La cuve de rétention des eaux pluviales avec débit de fuite limité devra avoir une capacité minimale de 3 m3 par 100 m² de surface imperméabilisée. Une dérogation est possible lorsqu'une justification technique démontre que le terrain est suffisamment perméable.

- En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il devra être mis en place sur le tènement un dispositif de type fossé de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Ce fossé, suivant sa conception, pourra servir de rétention compensatoire.

- Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

- Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adapté à l'opération et au terrain.

Uv3.3 Desserte par les réseaux publics d'énergie

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordable au réseau électrique.

- Dans toute opération d'aménagement, de construction, de réhabilitation, de rénovation, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et le câble doivent être réalisés en souterrain.

- Les compteurs de branchement aux divers réseaux devront être encastrés et/ou habillés.

U 3.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communication électroniques existants à proximité.

- Lorsqu'une voie nouvelle est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 3 – ZONE Uep

La zone urbaine U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Uep : secteur destiné aux équipements publics.

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

Uep 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

Toutes constructions et installations autres que celles destinées aux équipements collectifs, aux services publics.

Uep 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

Risques naturels :

Les secteurs identifiés dans le PPRapprouvé le 04 juin 2002 comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique par une trame graphique :

Trame pointillée peu dense : zone « bleu» du PPR.Elleconcerne des secteurs d'aléas moyens ou faibles. Se référer au règlement du PPR.

Trame pointillée dense : zone « rouge » du PPR. Elle concerne des secteurs d'aléas forts. Se référer au règlement du PPR.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uep 2.1 - Hauteur des constructions

- Non réglementé.

Uep 2.2 - Implantation des constructions

Uep 2.2.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- Non réglementé.

Uep 2.2.2 - Par rapport aux limites séparatives

- Non réglementé.

Uep 2.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uep 2.3.1 Généralités

- L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leurinsertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que lesautorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

- La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

- Refus du permis de construire ou obtention sous réserves : le permis de construire peut être refusé ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou le traitement de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au caractère ou àl'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

- Prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager : des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

- Interdictions: les expressions d'une architecture régionale importée, incongrues dans le paysage communal.

- Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples (parallélépipèdes), soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu, en favorisant des principes bioclimatiques.

- Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale.

- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

Uep 2.3.2 Dispositions particulières :

- Non réglementé.

Uep 2.3.3 Caractéristiques des toitures :

- Non réglementé.

Uep 2.3.4 Caractéristiques des clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent être en continuité et en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant.

- D'une hauteur maximale de 2,00 m, les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages ou autres dispositifs à claire voie.

- La création de murs en maçonnerie enduite, en pierre ou gabions est autorisée dans la limite de 1 mètre de hauteur. Ils peuvent être surmontés d'unélément à claire-voie présentant une transparence de 50% de la surface.

- Les murs de pierre identifiés sur les plans au titre du patrimoine doivent être protégés. Il sera toutefois possible decréer un passage dans le linéaire de mur.

- Dans tous les cas, sont interdits :
  - les clôtures de type film, toile, canisse.
  - l'emploi de clôture de matériaux hétéroclites.
  - l'emploi de plaque de béton.
  - les palissades pleines, excepté les murs pleins traités en maçonnerie de pierres apparentes ou murs en béton banché créés en prolongement de murs existants de même hauteur que celui-ci.

- Pour éviter un effet de «mur vert», les haies végétales mono-essence à feuillage persistant (thuya, laurier ...) sont interdites. Les haies végétales seront constituées d'un mélange d'essences variées à feuillage caduc. Les végétaux invasifs de type bambous ... sont interdits.

Uep 2.3.5 Dispositif pour les énergies renouvelables :

- Les éléments techniques liés aux installations énergétiques solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture.

- Les éléments techniques liés aux installations aérothermiques doivent être intégrés dans la façade, éventuellement dans des ouvrages d'habillage et de dissimulation.

Uep 2.4 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les surfaces de stationnements seront composées, de préférence, de revêtements perméables. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Uep 2.5 - Stationnement

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de stationnement sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné et du fonctionnement particulier de l'équipement

Titre 3 : équipements et réseaux

Uep 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Uep 3.3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique existante ou à projeter ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès …).

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

- Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur les voies. La mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être faite de manière à ne pas entraver la circulation sur la voie publique.

- Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, compteurs, conteneur à ordures ménagères ...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.

- En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être, dans la mesure du possible, mutualisés.

Uep 3.3.2 Voirie

- Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privée dont les caractéristiques techniques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que le ramassage des ordures ménagères ou le déneigement.

- La largeur de la plateforme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 4 mètres (bande roulante).. Toutefois cette largeur pourra être réduite à 3 mètres (bande roulante) si elle est en sens unique.

- La pente des voies nouvelles ne devra pas excéder 12%. En cas d'empêchement technique, il conviendra de proposer un dispositif alternatif (rampe chauffante …).

Uep 3.2 - Desserte par les réseaux

Uep 3.2.1 Desserte par les réseaux publics d'eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable et satisfaire aux normes de raccordement prescrite par le gestionnaires du réseau.

Uep 3.2.2 Desserte par les réseaux publics d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

- Les réseaux seront obligatoirement réalisés en système séparatif. En aucun cas les eaux usées ne seront déversées dans un réseau d'eaux pluviales et inversement.

- Toute construction, installation nouvelle ou changement de destination, doit être raccordée au réseau public d'assainissement et satisfaire aux normes de raccordement prescrites par le gestionnaires.

- L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et nature des effluents.

- Dans les secteurs non desservis pas les réseaux d'assainissement collectifs, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain et à la nature su sol et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur. Une étude de sol justifiant des caractéristiques du terrain est obligatoire.

- Dans les deux ans qui suivent la mise en service du réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Uep 3.2.3 Gestion des eaux pluviales

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

- Dans tous les cas, l'infiltration, si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toitures, surfaces imperméabilisées, voieries privées …). Une étude de sol justifiant des caractéristiques du terrain est obligatoire.

- Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins domestiques sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

- Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet, à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation. La cuve de rétention des eaux pluviales avec débit de fuite limité devra avoir une capacité minimale de 3 m3 par 100 m² de surface imperméabilisée. Une dérogation est possible lorsqu'une justification technique démontre que le terrain est suffisamment perméable.

- En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il devra être mis en place sur le tènement un dispositif de type fossé de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Ce fossé, suivant sa conception, pourra servir de rétention compensatoire.

- Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

- Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adapté à l'opération et au terrain.

Uep 3.3 Desserte par les réseaux publics d'énergie

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordable au réseau électrique.

- Dans toute opération d'aménagement, de construction, de réhabilitation, de rénovation, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et le câble doivent être réalisés en souterrain.

- Les compteurs de branchement aux divers réseaux devront être encastrés et/ou habillés.

Uep 3.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communication électroniques existants à proximité.

- Lorsqu'une voie nouvelle est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 4 – ZONE UE

La zone urbaine U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ue : secteur destiné aux activités artisanales et commerciales.

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

Ue1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

Toutes constructions et installations à l'exception de celles destinées :
- aux équipements collectifs et aux services publics.
- à l'artisanat et au commerce.

Ue1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

Risques naturels :

Les secteurs identifiés dans le PPRapprouvé le 04 juin 2002 comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique par une trame graphique :

Trame pointillée peu dense : zone « bleu» du PPR.Elleconcerne des secteurs d'aléas moyens ou faibles. Se référer au règlement du PPR.

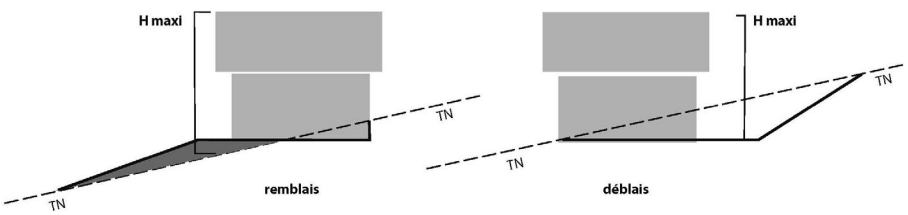
Trame pointillée dense : zone « rouge » du PPR. Elle concerne des secteurs d'aléas forts. Se référer au règlement du PPR.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ue2.1 - Hauteur des constructions

1AU 2.1.1 Définition :

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction par rapport :
- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais).
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).



Le point à prendre comme référence pour le point haut de la construction est le faîtage.

1AU 2.1.2 Dispositions générales :

- La hauteur des constructions doit être inférieure à 12 mètres

Ue2.2 - Implantation des constructions

Ue2.2.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite d'emprise publique doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

Ue 2.2.2 - Par rapport aux limites séparatives

- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite d'emprise publique doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

Ue2.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ue 2.3.1 Généralités

- L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leurinsertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que lesautorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

- La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

- Refus du permis de construire ou obtention sous réserves : le permis de construire peut être refusé ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou le traitement de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au caractère ou àl'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

- Prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager : des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

- Interdictions: les expressions d'une architecture régionale importée, incongrues dans le paysage communal.

- Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples (parallélépipèdes), soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s’appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu, en favorisant des principes bioclimatiques.

- Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d’aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l’échelle des constructions environnantes.Le volume des annexes doit respecter l’échelle et la proportion de la construction principale.

- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

Ue 2.3.2 Dispositions particulières :

- Non réglementé.

Ue 2.3.3 Caractéristiques des toitures :

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans et respecter une pente supérieure à 20%. Les débords et les égouts de toitures (chenaux) sont obligatoires. Les débords doivent être supérieurs à 0,60 m.

- Les pentes et l'aspect des toitures des annexes ne sont pas réglementées. Toutefois, on recherchera une cohérence de traitement architectural avec l'habitation principale et une bonne intégration paysagère.

Ue 2.3.4 Caractéristiques des clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent être en continuité et en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant.

- D'une hauteur maximale de 2,00 m, les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages ou autres dispositifs à claire voie.

- La création de murs en maçonnerie enduite, en pierre ou gabions est autorisée dans la limite de 1 mètre de hauteur. Ils peuvent être surmontés d'unélément à claire-voie présentant une transparence de 50% de la surface.

- Les murs de pierre identifiés sur les plans au titre du patrimoine doivent être protégés. Il sera toutefois possible decréer un passage dans le linéaire de mur.

- Dans tous les cas, sont interdits :
  - les clôtures de type film, toile, canisse.
  - l'emploi de clôture de matériaux hétéroclites.
  - l'emploi de plaque de béton.
  - les palissades pleines, excepté les murs pleins traités en maçonnerie de pierres apparentes ou murs en béton banché créés en prolongement de murs existants de même hauteur que celui-ci.

Ue 2.3.5 Dispositif pour les énergies renouvelables :

- Les éléments techniques liés aux installations énergétiques solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture.

- Les éléments techniques liés aux installations aérothermiques doivent être intégrés dans la façade, éventuellement dans des ouvrages d'habillage et de dissimulation.

Ue2.4 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les surfaces de stationnements seront composées, de préférence, de revêtements perméables. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Ue2.5 - Stationnement

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de stationnement sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné et du fonctionnement particulier de l'équipement

Titre 3 : équipements et réseaux

Ue3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Ue3.3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique existante ou à projeter ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès …).

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

- Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur les voies. La mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être faite de manière à ne pas entraver la circulation sur la voie publique.

- Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, compteurs, conteneur à ordures ménagères ...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.

- En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être, dans la mesure du possible, mutualisés.

Ue3.3.2 Voirie

- Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privée dont les caractéristiques techniques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que le ramassage des ordures ménagères ou le déneigement.

- La largeur de la plateforme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 4 mètres (bande roulante).. Toutefois cette largeur pourra être réduite à 3 mètres (bande roulante) si elle est en sens unique.

- La pente des voies nouvelles ne devra pas excéder 12%. En cas d'empêchement technique, il conviendra de proposer un dispositif alternatif (rampe chauffante …).

Ue3.2 - Desserte par les réseaux

Ue3.2.1 Desserte par les réseaux publics d'eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable et satisfaire aux normes de raccordement prescrite par le gestionnaires du réseau.

Ue3.2.2 Desserte par les réseaux publics d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

- Les réseaux seront obligatoirement réalisés en système séparatif. En aucun cas les eaux usées ne seront déversées dans un réseau d'eaux pluviales et inversement.

- Toute construction, installation nouvelle ou changement de destination, doit être raccordée au réseau public d'assainissement et satisfaire aux normes de raccordement prescrites par le gestionnaires.

- L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et nature des effluents.

- Dans les secteurs non desservis pas les réseaux d'assainissement collectifs, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain et à la nature su sol et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur. Une étude de sol justifiant des caractéristiques du terrain est obligatoire.

- Dans les deux ans qui suivent la mise en service du réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Ue3.2.3 Gestion des eaux pluviales

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

- Dans tous les cas, l'infiltration, si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toitures, surfaces imperméabilisées, voieries privées …). Une étude de sol justifiant des caractéristiques du terrain est obligatoire.

- Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins domestiques sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

- Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet, à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation. La cuve de rétention des eaux pluviales avec débit de fuite limité devra avoir une capacité minimale de 3 m3 par 100 m² de surface imperméabilisée. Une dérogation est possible lorsqu'une justification technique démontre que le terrain est suffisamment perméable.

- En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il devra être mis en place sur le tènement un dispositif de type fossé de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Ce fossé, suivant sa conception, pourra servir de rétention compensatoire.

- Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

- Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adapté à l'opération et au terrain.

Ue3.3 Desserte par les réseaux publics d'énergie

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordable au réseau électrique.

- Dans toute opération d'aménagement, de construction, de réhabilitation, de rénovation, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et le câble doivent être réalisés en souterrain.

- Les compteurs de branchement aux divers réseaux devront être encastrés et/ou habillés.

Ue3.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communication électroniques existants à proximité.

- Lorsqu'une voie nouvelle est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 5 – ZONE A

La zone agricole A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

A 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

Dans la zone A :

Sont interdites toutes les constructions nouvelles, à l'exception de celles autorisées au paragraphe 1.2

Dans les secteurs des zones humides, indexés "zh" (A-zh) :

Sont interdits tous les travaux, y compris les affouillements et exhaussements, le drainage, et toute installation ou construction, qui remettraient en cause le caractère humide de la zone et qui ne seraient pas compatible avec une bonne gestion des milieux humides.

Dans les corridors écologiques (repérés par une trame sur les documents graphiques) :
Sont interdits les aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou qui ne seraient pas compatibles avec la préservation du corridor écologique. Toute construction destinée à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière est interdite dans les corridors écologiques.

A 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

A 1.2.1Dans la zone A :

Les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole**,** pastorale ou forestière sont autorisées. Les locaux de surveillance directement liés à une activité agricole,sont admisdans la limite de 40 m² de surface de plancher, et à condition d'être intégrés dans le volume principal du bâtiment d'exploitation.

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation : une seule extension de 30% de la surface de plancher existante, limitée à 50 m² de surface de plancher, est autorisée. Les annexes (hors piscine)sont limitées à 1 unité par habitation. L'emprise au sol des annexes (hors piscine) ne doit pas dépasser 50 m².Les annexes doivent être implantées à une distance inférieure à 15m de la construction principale.

Les constructions repérées au titre de l'article L151-11- 2° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques peuvent faire l'objet d'un changement de destination, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

A 1.2.2Dans la zone An :

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation : une seule extension de 30% de la surface de plancher existante, limitée à 50 m² de surface de plancher, est autorisée. Les annexes (hors piscine) sont limitées à 1 unité par habitation. L'emprise au sol des annexes (hors piscine) ne doit pas dépasser 50 m².Les annexes doivent être implantées à une distance inférieure à 15m de la construction principale.

A 1.2.3 Éléments de paysage patrimonial :

Les espaces vert, vergers, arbres isolés et haies, murs qui participent à la qualité des paysages, identifiés sur les documents graphiques, sont protégés et inconstructibles.

A 1.2.4Risques naturels :

Les secteurs identifiés dans le PPRapprouvé le 04 juin 2002 comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique par une trame graphique :

Trame pointillée peu dense : zone « bleu» du PPR.Elleconcerne des secteurs d'aléas moyens ou faibles. Se référer au règlement du PPR.

Trame pointillée dense : zone « rouge » du PPR. Elle concerne des secteurs d'aléas forts. Se référer au règlement du PPR.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 2.1 - Hauteur des constructions

Définition :

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais).
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Le point à prendre comme référence pour le point haut de la construction correspondau faîtage.

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions techniques ne doit pas dépasser 12 mètres.
- La hauteur des constructions à destination d'habitatne doit pas dépasser 9 mètres.
-La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50 m.

Dispositions particulières :

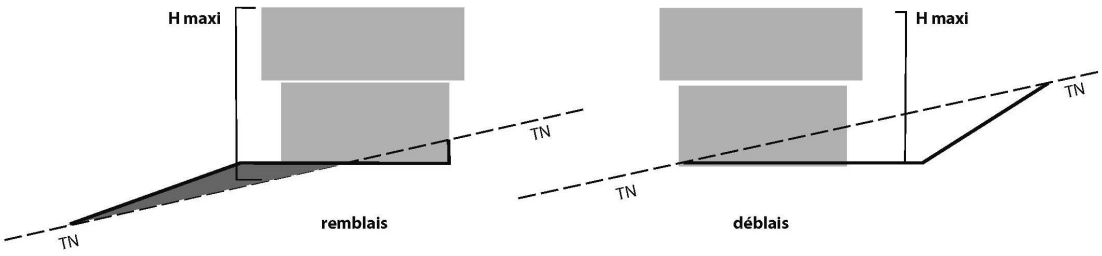
- La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains, n'est pas réglementée.

- Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour l'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur serait supérieure à la hauteur autorisée dans le secteur ou pour une construction nouvelle accolée à ce bâtiment. La hauteur de l'extension ne dépassera pas celle du bâtiment existant.

- En cas de rénovation ou de réhabilitation de constructions existantes et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique, un dépassement de 40 cm de la hauteur autorisée dans le secteur peut être autorisé.

A 2.2 - Implantation des constructions

A 2.2.1 Par rapport aux voies et emprises publiques



Implantation des constructions :

- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite d'emprise publique doit être supérieure ou égale à 10 mètres.

Dispositions particulières :

- Les dispositions ne s'appliqueront pas lorsque la construction envisagée porte sur l'extension d'un bâti existant à condition ne pas aggraver le préjudice par rapport au recul existant avant extension.

- Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite d'emprise publique peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.

- Les portails doivent être implantés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique. S'ils sont motorisés, les portails situés sur les accès donnant sur les voies communales peuvent être implantés dans le prolongement de la clôture.

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

A 2.2.2 - Par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions :

- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Implantation des annexes :

- Le recul peut être réduit à 1m pour les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m².

Dispositions particulières :

- Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite séparative peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.

- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative, calculée par rapport à la margelle. La distance entre la piscine et la limite séparative doit être supérieure à la distance entre la piscine et la construction principale.

-Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

A 2.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 2.3.1 Généralités

- L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leurinsertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que lesautorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

- La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

- Refus du permis de construire ou obtention sous réserves : le permis de construire peut être refusé ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou le traitement de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au caractère ou àl'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

- Prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager : des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

- Interdictions: les expressions d'une architecture régionale importée, incongrues dans le paysage communal.

- Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples (parallélépipèdes), soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu, en favorisant des principes bioclimatiques.

- Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale.

- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêts collectifs ou de service public devront tenir compte de ces dispositions générales. Elles ne sont pas soumises aux prescriptions des paragraphes suivants.

A 2.3.2Caractéristiques architecturales des constructions à usage agricole : dispositions particulières

- Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes (beiges, ocres, terre) et dans la même tonalité.

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit est interdit sur les façades extérieures.

- La pente des toitures devra être supérieure à 20%.

A 2.3.3Caractéristiques architecturales des constructions à usage d'habitation : dispositions particulières :

- Les locaux techniques des bâtiments ne devront en aucun cas être apparents de l'extérieur. Ils devront être intégrés soit dans le bâtiment, soit sous la toiture, soit en sous-sol.

- Les couleurs des façades devront s'intégrer dans la gamme chromatique de l'environnement urbain et paysager : ton pierre, blanc cassé, gris clairs, beige. L'usage des couleurs vives est interdit.

- L'utilisation du bardage métallique ainsi que les matériaux d'imitation ou de synthèse (pierre collée ...) sont interdits d'emploien façade.

- L'usage du bois est autorisédans une proportionne dépassant pas 40 % de la surface de la façade.

A 2.3.4 Caractéristiques des toitures :

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans et respecter une pente supérieure à 50% et s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les débords et les égouts de toitures (chenaux) sont obligatoires. Les débords doivent être supérieurs à 0,60 m.

- Les toitures terrasses sont autorisées. Elles peuvent être végétalisées.

- Dans le cas du prolongement d'une toiture existante, un toit à un pan pourra être admis.

- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile en terre cuite, allantde la teinte rouge au brun. Elles peuvent également être en ardoise. Les tuiles ardoisées (recouverted'untraitement de surface inaltérable), la tôle ondulée et le bac acier sont interdits.

- Les pentes et l'aspect des toitures des annexes ne sont pas réglementées. Toutefois, on recherchera une cohérence de traitement architectural avec l'habitation principale et une bonne intégration paysagère.

A 2.3.5 Caractéristiques architecturales des constructions à usage d'habitation :clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent être en continuité et en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant.

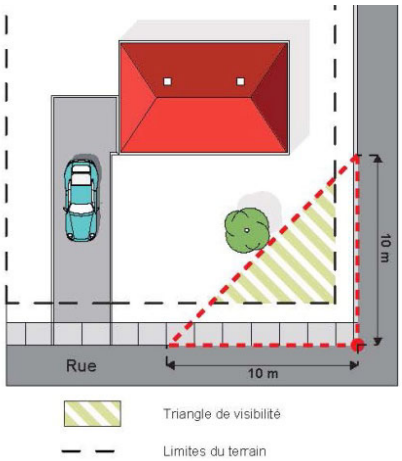
- D'une hauteur maximale de 2,00 m, les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages ou autres dispositifs à claire voie.

- La création de murs en maçonnerie enduite, en pierre ou gabions est autorisée dans la limite de 1 mètre de hauteur. Ils peuvent être surmontés d'unélément à claire-voie présentant une transparence de 50% de la surface.

- Les murs de pierre identifiés sur les plans au titre du patrimoine doivent être protégés. Il sera toutefois possible decréer un passage dans le linéaire de mur.

- Dans tous les cas, sont interdits :
  - les clôtures de type film, toile, canisse.
  - l'emploi de clôture de matériaux hétéroclites.
  - l'emploi de plaque de béton.
  - les palissades pleines, excepté les murs pleins traités en maçonnerie de pierres apparentes ou murs en béton banché créés en prolongement de murs existants de même hauteur que celui-ci.

- À proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies ne doit pas excéder 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.



- Pour éviter un effet de «mur vert», les haies végétales mono-essence à feuillage persistant (thuya, laurier ...) sont interdites. Les haies végétales seront constituées d'un mélange d'essences variées à feuillage caduc. Les végétaux invasifs de type bambous ... sont interdits.

- Les portails présenteront une transparence dans une proportion minimum de 50% de leur surface. Pour les portails situés sur les accèsdonnant directement sur la RD 904 ou la RD 105, un recul minimumde 5 mètres par rapport à l'alignement est exigé.S'ils sont motorisés, les portails situés sur les accès donnant sur les voies communales peuvent êtreimplantés dans le prolongement de la clôture. Dans le cas contraire, ils seront implantés avec un reculminimum de 3 mètres.

A 2.3.6 Caractéristiques architecturales des constructions à usage d'habitation :dispositif pour les énergies renouvelables :

- Les éléments techniques liés aux installations énergétiques solaires doivent être intégrés le plan de la toiture.

- Les éléments techniques liés aux installations aérothermiques doivent être intégrés dans la façade, éventuellement dans des ouvrages d'habillage et de dissimulation.

A2.4 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les surfaces de stationnements et les accès privés seront composés, de préférence, de revêtements perméables. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

A2.5 - Stationnement

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
HABITATION	
Logement et hébergement	Un minimum de 2 places par logement. Les places couvertes devront rester ouvertes, les boxes sont autorisés s'ils viennent s'ajouter au nombre de places de stationnement obligatoire. Pour les rénovations de bâtiments existants à usage de logements : le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée, et à partir d'une étude de faisabilité. En tout état de cause, il sera exigé au minimum 1 place de stationnement par logement. L'extension d'une construction existante ne créant pas de logement supplémentaire n'est pas assujettie à la création de place de stationnement supplémentaire. Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain de la construction projetée, le

	constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant des emplacements suffisants soit dans un parc privé de stationnement, soit sur un terrain lui appartenant. L'emplacement doit être situé dans un rayon de 200 m de l'opération de construction. Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de stationnement sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné et du fonctionnement particulier de l'équipement

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus assimilables.

En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.

Titre 3 : équipements et réseaux

A 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

A 3.3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique existante ou à projeter ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès …).

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

- Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur les voies. La mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être faite de manière à ne pas entraver la circulation sur la voie publique.

- Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, compteurs, conteneur à ordures ménagères ...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.

- En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être, dans la mesure du possible, mutualisés.

A 3.3.2 Voirie

- Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privée dont les caractéristiques techniques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que le ramassage des ordures ménagères ou le déneigement.

- La largeur de la plateforme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 4 mètres (bande roulante).. Toutefois cette largeur pourra être réduite à 3 mètres (bande roulante) si elle est en sens unique.

- La pente des voies nouvelles ne devra pas excéder 10%. En cas d'empêchement technique, il conviendra de proposer un dispositif alternatif (rampe chauffante …).

A 3.2 - Desserte par les réseaux

A 3.2.1 Desserte par les réseaux publics d'eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable et satisfaire aux normes de raccordement prescrite par le gestionnaires du réseau.

A 3.2.2 Desserte par les réseaux publics d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

- Les réseaux seront obligatoirement réalisés en système séparatif. En aucun cas les eaux usées ne seront déversées dans un réseau d'eaux pluviales et inversement.

- Toute construction, installation nouvelle ou changement de destination, doit être raccordée au réseau public d'assainissement et satisfaire aux normes de raccordement prescrites par le gestionnaires.

- L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et nature des effluents.

- Dans les secteurs non desservis pas les réseaux d'assainissement collectifs, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain et à la nature su sol et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur. Une étude de sol justifiant des caractéristiques du terrain est obligatoire.

- Dans les deux ans qui suivent la mise en service du réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire.

A 3.2.3 Gestion des eaux pluviales

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

- Dans tous les cas, l'infiltration, si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toitures, surfaces imperméabilisées, voieries privées …). Une étude de sol justifiant des caractéristiques du terrain est obligatoire.

- Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins domestiques sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.La cuve de rétention des eaux pluviales avec débit de fuite limité devra avoir une capacité minimale de 3 m3 par 100 m² de surface imperméabilisée. Une dérogation est possible lorsqu'une justification technique démontre que le terrain est suffisamment perméable.

- Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet, à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.

- En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il devra être mis en place sur le tènement un dispositif de type fossé de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Ce fossé, suivant sa conception, pourra servir de rétention compensatoire.

- Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

- Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adapté à l'opération et au terrain.

A3.3 Desserte par les réseaux publics d'énergie

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordable au réseau électrique.

- Dans toute opération d'aménagement, de construction, de réhabilitation, de rénovation, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et le câble doivent être réalisés en souterrain.

- Les compteurs de branchement aux divers réseaux devront être encastrés et/ou habillés.

A3.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communication électroniques existants à proximité.

- Lorsqu'une voie nouvelle est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 7 – ZONE N

La zone naturelle et forestière N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :

- la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- l'existence d'une exploitation forestière ;
- leur caractère d'espaces naturels ;
- la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- la nécessité de prévenir les risques naturels.

Le secteur patrimonial Np correspond au site du Château de Beauretour et à son environnement paysager immédiat.

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

N 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

Dans la zone N :

Sont interdites toutes les constructions nouvelles, à l'exception de celles autorisées au paragraphe 1.2

Dans les secteurs des zones humides, indexés "zh" (N-zh) :

Sont interdits tous les travaux, y compris les affouillements et exhaussements, le drainage, et toute installation ou construction, qui remettraient en cause le caractère humide de la zone et qui ne seraient pas compatible avec une bonne gestion des milieux humides.

Dans les corridors écologiques (repérés par une trame sur les documents graphiques) :
Sont interdits les aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou qui ne seraient pas compatibles avec la préservation du corridor écologique. Toute construction destinée à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière est interdite dans les corridors écologiques.

N 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

N 1.2.1Divers :

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux, les constructions concourant à la production d'énergie sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation : une seule extension de 30% de la surface de plancher existante, limitée à 50 m² de surface de plancher, est autorisée. Les annexes (hors piscine) sont limitées à 1 unité par habitation. L'emprise au sol des annexes (hors piscine) ne doit pas dépasser 50 m².Les annexes doivent être implantées à une distance inférieure à 15m de la construction principale.

Les constructions repérées au titre de l'article L151-11- 2° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques peuvent faire l'objet d'un changement de destination, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

N 1.2.2 Éléments de paysage patrimonial :

Les espaces vert, vergers, arbres isolés et haies, murs qui participent à la qualité des paysages, identifiés sur les documents graphiques, sont protégés et inconstructibles.

N 1.2.3 Site patrimonial du château de Beauretour (zone Np) :

Rappel : tout projet devra faire l'objet d'un accord de l'Architecte des Bâtiments de France et de la DRAC.

Seuls peuvent être autorisés :

- les installations, travaux et occupations du sol nécessaires à la restauration du château et à sa mise en valeur paysagère.

- pendant la durée du chantier, les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux à condition :
  - que l'emprise au sol ne dépasse pas 180 m²,
  - d'être entièrement démontable (de la toiture aux fondations),
  - de procéder à une remise en état initial du terrain.

N 1.2.4 Risques naturels :

Les secteurs identifiés dans le PPRapprouvé le 04 juin 2002 comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique par une trame graphique :

Trame pointillée peu dense : zone « bleu» du PPR.Elleconcerne des secteurs d'aléas moyens ou faibles. Se référer au règlement du PPR.

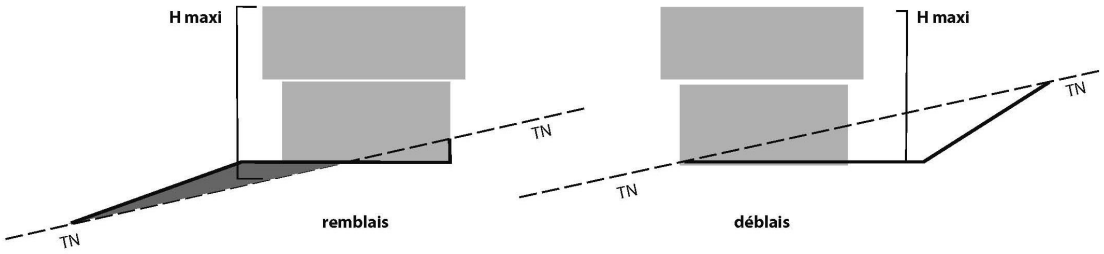
Trame pointillée dense : zone « rouge » du PPR. Elle concerne des secteurs d'aléas forts. Se référer au règlement du PPR.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 2.1 - Hauteur des constructions

Définition :

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction par rapport :
- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais).
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).



Le point à prendre comme référence pour le point haut de la construction correspondau faîtage.

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à destination d'habitat ne doit pas dépasser 9 mètres.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50 m.

Dispositions particulières :

- La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains, n'est pas réglementée.

- Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour l'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur serait supérieure à la hauteur autorisée dans le secteur ou pour une construction nouvelle accolée à ce bâtiment. La hauteur de l'extension ne dépassera pas celle du bâtiment existant.

- En cas de rénovation ou de réhabilitation de constructions existantes et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique, un dépassement de 40 cm de la hauteur autorisée dans le secteur peut être autorisé.

N 2.2 - Implantation des constructions

N 2.2.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation des constructions :

- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite d'emprise publique doit être supérieure ou égale à 10 mètres.

Dispositions particulières :

- Les dispositions ne s'appliqueront pas lorsque la construction envisagée porte sur l'extension d'un bâti existant à condition ne pas aggraver le préjudice par rapport au recul existant avant extension.

- Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite d'emprise publique peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.

- Les portails doivent être implantés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique. S'ils sont motorisés, les portails situés sur les accès donnant sur les voies communales peuvent être implantés dans le prolongement de la clôture.

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

N 2.2.2 - Par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions :

- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Implantation des annexes :

- Le recul peut être réduit à 1m pour les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m².

Dispositions particulières :

- Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite séparative peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.

- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative, calculée par rapport à la margelle. La distance entre la piscine et la limite séparative doit être supérieure à la distance entre la piscine et la construction principale.

-Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

N 2.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 2.3.1 Généralités

- L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leurinsertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que lesautorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

- La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

- Refus du permis de construire ou obtention sous réserves : le permis de construire peut être refusé ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou le traitement de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au caractère ou àl'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

- Prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager : des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

- Interdictions: les expressions d'une architecture régionale importée, incongrues dans le paysage communal.

- Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples (parallélépipèdes), soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu, en favorisant des principes bioclimatiques.

- Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale.

- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêts collectifs ou de service public devront tenir compte de ces dispositions générales. Elles ne sont pas soumises aux prescriptions des paragraphes suivants.

N 2.3.2 Caractéristiques architecturales des constructions à usage d'habitation : dispositions particulières :

- Les locaux techniques des bâtiments ne devront en aucun cas être apparents de l'extérieur. Ils devront être intégrés soit dans le bâtiment, soit sous la toiture, soit en sous-sol.

- Les couleurs des façades devront s'intégrer dans la gamme chromatique de l'environnement urbain et paysager : ton pierre, blanc cassé, gris clairs, beige. L'usage des couleurs vives est interdit.

- L'utilisation du bardage métallique ainsi que les matériaux d'imitation ou de synthèse (pierre collée ...) sont interdits d'emploien façade.

- L'usage du bois est autorisédans une proportionne dépassant pas 40 %" de la surface de la façade.

N 2.3.3 Caractéristiques des toitures :

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans et respecter une pente supérieure à 50% et s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les débords et les égouts de toitures (chenaux) sont obligatoires. Les débords doivent être supérieurs à 0,60 m.

- Les toitures terrasses sont autorisées. Elles peuvent être végétalisées.

- Dans le cas du prolongement d'une toiture existante, un toit à un pan pourra être admis.

- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile en terre cuite, allantde la teinte rouge au brun. Elles peuvent également être en ardoise. Les tuiles ardoisées (recouverted'untraitement de surface inaltérable), la tôle ondulée et le bac acier sont interdits.

- Les pentes et l'aspect des toitures des annexes ne sont pas réglementées. Toutefois, on recherchera une cohérence de traitement architectural avec l'habitation principale et une bonne intégration paysagère.

N2.3.4 Caractéristiques architecturales des constructions à usage d'habitation : clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent être en continuité et en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant.

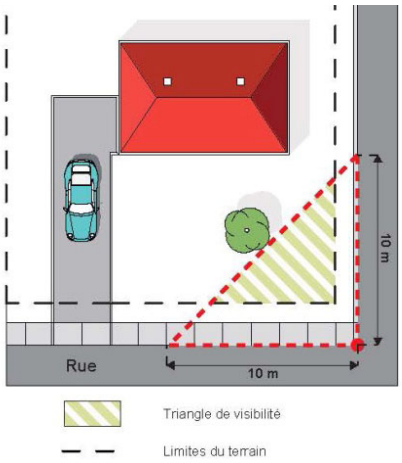
- D'une hauteur maximale de 2,00 m, les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages ou autres dispositifs à claire voie.

- La création de murs en maçonnerie enduite, en pierre ou gabions est autorisée dans la limite de 1 mètre de hauteur. Ils peuvent être surmontés d'unélément à claire-voie présentant une transparence de 50% de la surface.

- Les murs de pierre identifiés sur les plans au titre du patrimoine doivent être protégés. Il sera toutefois possible decréer un passage dans le linéaire de mur.

- Dans tous les cas, sont interdits :
  - les clôtures de type film, toile, canisse.
  - l'emploi de clôture de matériaux hétéroclites.
  - l'emploi de plaque de béton.
  - les palissades pleines, excepté les murs pleins traités en maçonnerie de pierres apparentes ou murs en béton banché créés en prolongement de murs existants de même hauteur que celui-ci.

- À proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies ne doit pas excéder 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.



- Pour éviter un effet de «mur vert», les haies végétales mono-essence à feuillage persistant (thuya, laurier ...) sont interdites. Les haies végétales seront constituées d'un mélange d'essences variées à feuillage caduc. Les végétaux invasifs de type bambous ... sont interdits.

- Les portails présenteront une transparence dans une proportion minimum de 50% de leur surface. Pour les portails situés sur les accèsdonnant directement sur la RD 904 ou la RD 105, un recul minimumde 5 mètres par rapport à l'alignement est exigé.S'ils sont motorisés, les portails situés sur les accès donnant sur les voies communales peuvent êtreimplantés dans le prolongement de la clôture. Dans le cas contraire, ils seront implantés avec un reculminimum de 3 mètres.

N 2.3.5Caractéristiques architecturales des constructions à usage d'habitation : dispositif pour les énergies renouvelables :

- Les éléments techniques liés aux installations énergétiques solaires doivent être intégrés le plan de la toiture.

- Les éléments techniques liés aux installations aérothermiques doivent être intégrés dans la façade, éventuellement dans des ouvrages d'habillage et de dissimulation.

N 2.4 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les surfaces de stationnements et les accès privés seront composés, de préférence, de revêtements perméables. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

N 2.5 - Stationnement

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
HABITATION	
Logement et hébergement	Un minimum de 2 places par logement. Les places couvertes devront rester ouvertes, les boxes sont autorisés s'ils viennent s'ajouter au nombre de places de stationnement obligatoire. Pour les rénovations de bâtiments existants à usage de logements : le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée, et à partir d'une étude de faisabilité. En tout état de cause, il sera exigé au minimum 1 place de stationnement par logement. L'extension d'une construction existante ne créant pas de logement supplémentaire n'est pas assujettie à la création de place de stationnement supplémentaire. Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain de la construction projetée, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant des emplacements suffisants soit dans un parc privé de stationnement, soit sur un terrain lui appartenant. L'emplacement doit être situé dans un rayon de 200 m de l'opération de construction. Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de stationnement sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné et du fonctionnement particulier de l'équipement

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus assimilables.

En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.

Titre 3 : équipements et réseaux

N 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

N 3.3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique existante ou à projeter ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès …).

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

- Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur les voies. La mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être faite de manière à ne pas entraver la circulation sur la voie publique.

- Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, compteurs, conteneur à ordures ménagères ...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.

- En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être, dans la mesure du possible, mutualisés.

N 3.3.2 Voirie

- Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privée dont les caractéristiques techniques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que le ramassage des ordures ménagères ou le déneigement.

- La largeur de la plateforme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 4 mètres (bande roulante).. Toutefois cette largeur pourra être réduite à 3 mètres (bande roulante) si elle est en sens unique.

- La pente des voies nouvelles ne devra pas excéder 10%. En cas d'empêchement technique, il conviendra de proposer un dispositif alternatif (rampe chauffante …).

N3.2 - Desserte par les réseaux

N 3.2.1 Desserte par les réseaux publics d'eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable et satisfaire aux normes de raccordement prescrite par le gestionnaires du réseau.

N 3.2.2 Desserte par les réseaux publics d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

- Les réseaux seront obligatoirement réalisés en système séparatif. En aucun cas les eaux usées ne seront déversées dans un réseau d'eaux pluviales et inversement.

- Toute construction, installation nouvelle ou changement de destination, doit être raccordée au réseau public d'assainissement et satisfaire aux normes de raccordement prescrites par le gestionnaires.

- L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et nature des effluents.

- Dans les secteurs non desservis pas les réseaux d'assainissement collectifs, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain et à la nature su sol et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur. Une étude de sol justifiant des caractéristiques du terrain est obligatoire.

- Dans les deux ans qui suivent la mise en service du réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire.

N 3.2.3 Gestion des eaux pluviales

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

- Dans tous les cas, l'infiltration, si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toitures, surfaces imperméabilisées, voieries privées …). Une étude de sol justifiant des caractéristiques du terrain est obligatoire.

- Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins domestiques sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.La cuve de rétention des eaux pluviales avec débit de fuite limité devra avoir une capacité minimale de 3 m3 par 100 m² de surface imperméabilisée. Une dérogation est possible lorsqu'une justification technique démontre que le terrain est suffisamment perméable.

- Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet, à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.

- En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il devra être mis en place sur le tènement un dispositif de type fossé de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Ce fossé, suivant sa conception, pourra servir de rétention compensatoire.

- Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

- Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adapté à l'opération et au terrain.

N 3.3 Desserte par les réseaux publics d'énergie

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordable au réseau électrique.

- Dans toute opération d'aménagement, de construction, de réhabilitation, de rénovation, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et le câble doivent être réalisés en souterrain.

- Les compteurs de branchement aux divers réseaux devront être encastrés et/ou habillés.

N 3.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communication électroniques existants à proximité.

- Lorsqu'une voie nouvelle est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

FICHE N°1 : RECOMMANDATIONS RELATIVES À LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

Il s'agit de l'ensemble des constructions ayant en commun d'être édifiées selon les techniques et savoir-faire traditionnels. Il est le fruit d'un mode de production du bâti, contraint par l'usage de matériaux locaux, facilement disponibles sur le site ou à proximité et par la nécessité d'une économie de moyens. Ces édifices sont établis de façon isolée ou groupée.

Principes d'entretien et de restauration

Pour l'ensemble des constructions repérées comme présentant un caractère culturel et patrimonial fort, il est recommandé de retenir quelques principes d'entretien et de valorisation simples. Il importe tout d'abord de chercher à préserver les traits de caractère propres à chacune de ces typologies.

Il ne s'agit pas toutefois de singer l'effet d'ancienneté ou de patine de tout ou partie d'un édifice, mais plutôt de retrouver la logique ayant prévalu à la constitution de l'édifice d'origine.

De multiples façons de procéder peuvent être envisagées pour permettre l'évolution du patrimoine bâti, à condition que l'on parvienne à préserver l'essence du caractère des édifices tout en les adaptant à leurs usages contemporains.

Réhabilitation du bâti d'intérêt patrimonial ou architectural – Recommandations-

Toute intervention visera une attitude de protection et de valorisation du patrimoine bâti liée à une analyse du contexte proche et lointain dans lequel il s'inscrit.

L'autorisation administrative de construire sera refusée ou accordée sous réserve de prescriptions spéciales pour garantir l'unité du projet au regard de sa situation, son architecture avec le contexte environnant qu'il s'agisse du paysage naturel ou du paysage bâtit.

Les toitures :

La réfection ou la modification de toiture doit respecter l'intention du dessin originel dans son profil bâti.

Toute transformation doit respecter les points suivants :

- les faîtages seront maintenus à l'identique. Les extensions perpendiculaires sont interdites

- l'épaisseur des débords sera restituée à l'identique (Toute nécessité de transformation devra toutefois rester dans une épaisseur inférieure à 20cm).

- les angles de toiture seront tenus droits.

- Les matériaux de couverture seront choisis afin de préserver l'aspect originel de la construction. Un choix rapprochant est envisageable pour conserver l'homogénéité avec les toitures environnantes.

Tout ouvrage saillant de type lanterneau, lucarne est envisageable selon les caractéristiques architecturales de la construction.

La réalisation d'ouvertures dans le plan de la toiture devra s'apparenter à un châssis de toiture formant trappe d'accès. Cette mise en œuvre devra respecter les points suivant :

- format maximum de +/- 1m² par ouverture

- mise en place limité en surface à 10 % maximum par pan de toiture

- mise en place dans l'épaisseur de la toiture

- mise en place d'une bande de zinc médiane formant un découpage de la surface vitrée afin de limiter l'impact d'un format de verre unique trop dominant.

La réalisation d'une surface vitrée formant verrière peut être envisagée dans l'épaisseur de la toiture seulement et dans une proportion adaptée à l'édifice.

Les façades :

La réfection ou la modification des façades doit respecter les points suivants :

-réfection des enduits usés recouvrant les ouvrages de maçonnerie appareillés en pierre par réalisation d'un enduit traditionnel à la chaux recouvert d'un badigeon teinté aux couleurs des sables locaux.

-maintien et remise en état des éléments architecturaux formant la modénature des édifices (encadrements de fenêtres et de portes, jambages, linteaux, chaînages verticaux, ouvrage de serrurerie…)

-dans le cadre d'un remplacement partiel ou total de bois constitutifs de la vêture, il est proscrit d'utiliser des essences qui n'aient pas les mêmes qualités que les bois originels.

- maintien et remise en état de la gamme chromatique originelle utilisée en ornementation

-maintien et remise en état des éléments architecturaux saillants (balcons, loges, grenier, séchoir, galeries, garde-corps…).

La création de nouveaux balcons en saillie du volume initial de la construction sont proscrits.

Toute modification ou remise en état devra chercher une harmonisation avec les éléments existants… soit par harmonisation des matériaux, soit par harmonisation des teintes. L'usage des bois vieillis artificiellement est à éviter.

La réalisation d'isolation par l'extérieur est à éviter pour ne pas porter atteinte à la qualité architectonique de ces constructions.

Les ouvertures :

En cas de remplacement, le choix des matériaux et de la typologie de la menuiserie doit être opéré dans le but de conserver les qualités spécifiques de l'édifice (finesse des montants, bois naturel ou teinte foncée…). De la même manière les volets existants doivent être conservés, restaurés ou éventuellement remplacés par des ouvrages reprenant la même typologie que ceux d'origine.

La réfection ou la modification des ouvertures, baies, trappes d'aération… doit respecter les points suivants :

- dimensions des ouvertures à maintenir en dominante verticale

- restitution des profils & des épaisseurs des châssis

- restitution des formats vitrés ouvrants par le maintien de petits bois

- restitution des ouvrages formant encadrement, tableaux…

- restitution des volets selon les caractéristiques architecturales de la construction (écharpes biaises interdites).