



TALISSIEU

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour rester annexé à mon arrêté 2024\_39 du 10 septembre 2024.

Sabrina DEGUISNE, Maire de Talissieu.



## 4.2. RÈGLEMENT ÉCRIT

Projet arrêté par délibération en date du :	Projet approuvé par délibération en date du :
27 juin 2019	12 février 2020

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 Uep .....	15
CHAPITRE 3 – ZONE 1AU .....	22
CHAPITRE 4 – ZONE A .....	31
CHAPITRE 5 – ZONE N .....	41
FICHE N°1 : RECOMMANDATIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI .....	50

---

---

# 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.*

### **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 1.2.1 Divers :**

Les constructions à destination d'artisanat ou de service sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat (bruit, trafic important de véhicules lourds, 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 compatibles 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 espaces verts, 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 est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors emprise des piscines), par unité foncière. La construction des piscines est autorisée.

### **U 1.2.5 Risques naturels :**

Les secteurs identifiés dans le PPR inondations et crues torrentielles approuvé le 06 mars 2001 comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique par une trame graphique :

**Trame pointillée peu dense :** zone bleue du PPR, constructible sous conditions. Se référer au règlement du PPR.

**Trame pointillée dense :** zone rouge du PPR, inconstructible. Se référer au règlement du PPR.

## **Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

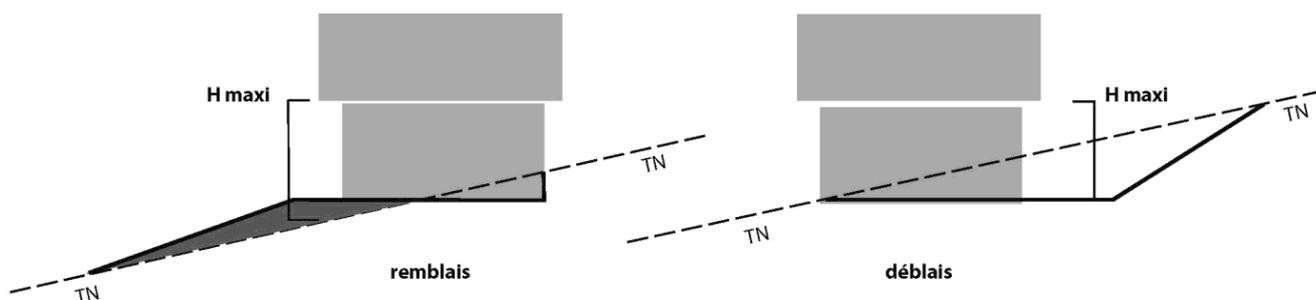
### **U 2.1 - Hauteur des constructions**

#### **U 2.1.1 Définition :**

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la 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 correspond au sommet de l'égout de toiture (chenau).



#### **U 2.1.2 Dispositions générales :**

- La hauteur des constructions doit être supérieure à 4 mètres et inférieure à 8,50 mètres.
- La hauteur des annexes isolées 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 autorisé.

## **U2.2 - Implantation des constructions**

### **U 2.2.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Implantation des constructions :**

- Sauf dispositions particulière mentionnée sur les documents graphiques, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et l'axe des routes communales doit être supérieure ou égale à 7 mètres.

- Sauf dispositions particulière mentionnée sur les documents graphiques, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et l'axe des routes départementales 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.

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

- les constructions prévues dans l'OAP n°3 (secteur "Joli Bugey") devront être implantées sur la limite d'emprise publique.

### **U 2.2.2 - Par rapport aux limites séparatives**

#### **Implantation des constructions :**

- La construction sur limite séparative est autorisée, à condition que la hauteur sur limite ne dépasse pas 3,5 mètres et que la longueur des façades implantées sur la limite n'excède pas 8 mètres.

- Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) sans être inférieure à 3 mètres.

**Implantation des annexes :**

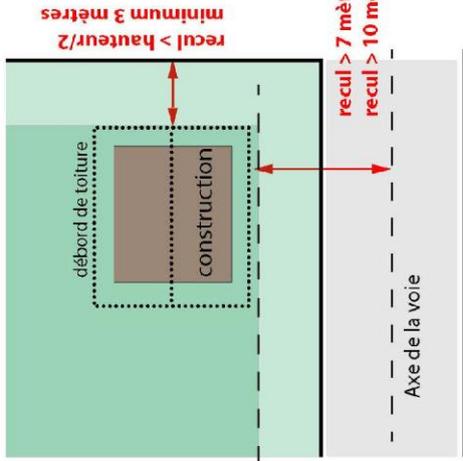
- Le recul peut être réduit à 1m pour les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

**Dispositions particulières :**

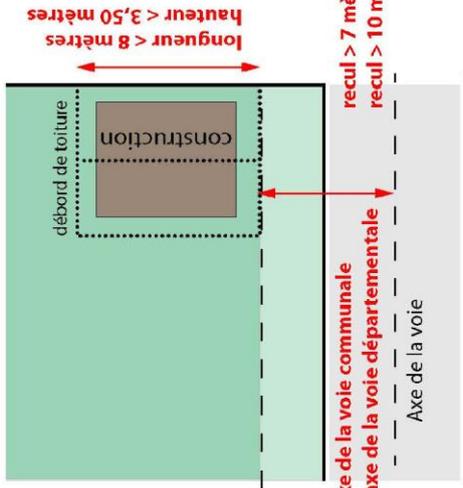
- L'implantation simultanée de part et d'autre d'une limite séparative est autorisée. Dans ce cas, la hauteur sur limite séparative est celle autorisée à l'article U 2.1.2.

- 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.

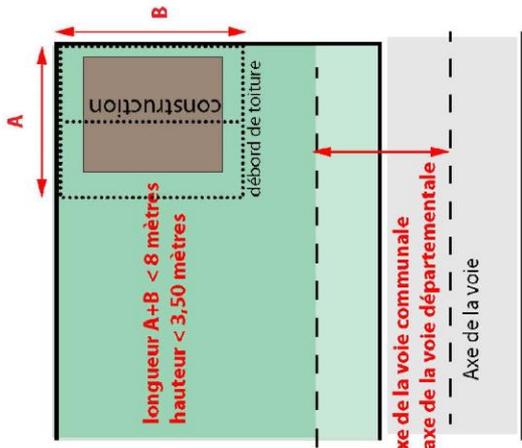
- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative.



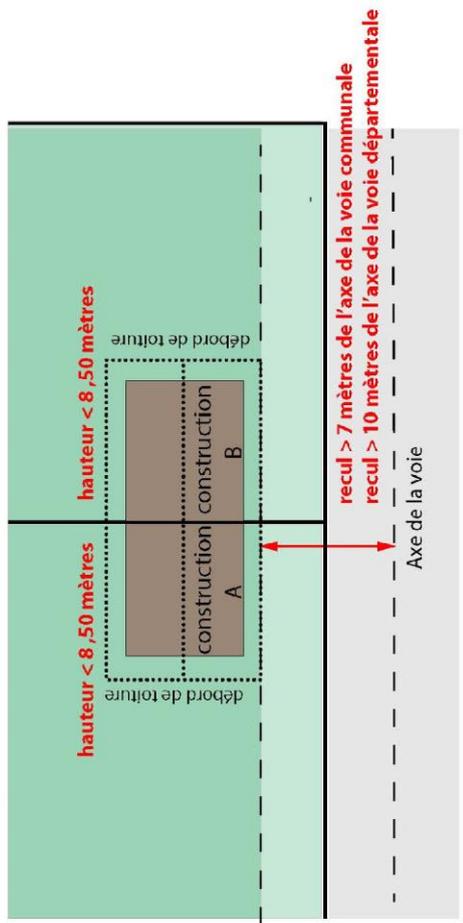
**Cas n°1** : construction implantée en recul de la limite séparative



**Cas n°2** : construction implantée sur une limite séparative



**Cas n°3** : construction implantée sur deux limites séparatives



**Cas n°4** : constructions implantées simultanément de part et d'autre d'une limite séparative

## **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, leur insertion 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 les autorisations 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 à l'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 vernaculaire, paysagère et urbaine du lieu, en favorisant des principes bioclimatiques.
- Les constructions doivent s'appuyer sur les éléments forts du paysage (routes, limites parcellaires, haies, ...).
- 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".

### **U 2.3.2 Dispositions particulières :**

- Les installations techniques des bâtiments ne devront en aucun cas être apparentes de l'extérieur. Elles devront être intégrées soit dans le bâtiment, soit sous la toiture, soit en sous-sol.
- Les enduits seront d'aspect uni, avec un fini taloché ou gratté. Leur couleur sera en harmonie avec la couleur des enduits et des paysages environnants. Les couleurs recherchées sont dans les tons de la pierre, des gris chauds, des sables, des ocres beiges et de la terre. La bicoloration est autorisée pour mettre en valeur certains éléments architecturaux.
- Les couleurs des huisseries et menuiseries s'accorderont avec celles des façades dans l'objectif de s'intégrer dans la gamme chromatique de l'environnement urbain et paysager.
- Les couleurs contrastées et le blanc pur sont interdits sur les façades, les menuiseries et les portails.
- Les ouvertures auront des proportions verticales. Si elles sont équipées de volets, les volets persiennes seront privilégiés. Les volets roulants devront être dissimulés.

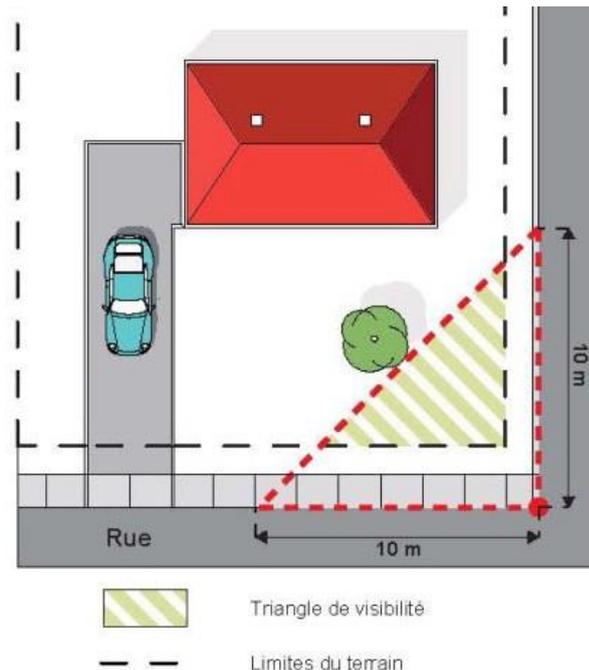
### **U 2.3.3 Caractéristiques des toitures :**

- 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. La proportion de la toiture terrasse ne doit pas excéder 20% de l'emprise au sol total de la construction.
- la pente toiture des annexes n'est pas règlementée.
- 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, allant de la teinte rouge au brun. Elles peuvent également être en ardoise. Les tuiles ardoisées (recouverte d'un traitement de surface inaltérable) et le bac acier sont interdits. La tôle ondulée est interdite sauf pour les constructions annexes. Les matériaux et couleurs des vérandas ne sont pas réglementés.

### **U 2.3.4 Caractéristiques des clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable. 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 1,60 m sur limite d'emprise publique et de 1,80 m sur limite séparative, les clôtures doivent être constituées par des haies vives, par des grillages souples sur piquets ou par d'autres dispositifs à claire voie.
- Les murs en maçonnerie enduite sont limités à 0,60 mètre de hauteur. Ils peuvent être surmontés d'un élément à claire-voie présentant une transparence de 50% de la surface et reprenant les principes énoncés précédemment.
- Les murs de pierre identifiés sur les plans au titre du patrimoine doivent être protégés. Il sera toutefois possible de créer dans le linéaire de mur un passage pour les piétons ou les véhicules dans la limite de 3,50 mètres.

- Dans tous les cas, sont interdits :
  - les clôtures de type film, toile, canisse.
  - les grillages de type panneaux soudés rigides.
  - l'emploi de clôture de matériaux hétéroclites.
  - l'emploi de plaque de béton et d'éléments PVC imitant tous matériaux.
  - les palissades pleines, excepté les murs traités en maçonnerie de pierres apparentes et les murs en béton architectonique 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 et autres sont interdits.

- En limite de domaine public, il est recommandé de planter la haie à l'extérieur de la clôture.

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

Pour les portails situés sur les accès donnant directement sur la RD 904 ou la RD 105, un recul minimum de 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 être implantés dans le prolongement de la clôture. Dans le cas contraire, ils seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres. Des exceptions sont possibles pour reprendre les alignements existants.

### **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 ou sur châssis isolé.

- 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**

- Il est recommandé que les surfaces des stationnements et les accès privés soient revêtus de matériaux perméables. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places.
- Un coefficient d'espaces verts de pleine terre s'applique aux constructions nouvelles à destination d'habitation (hors secteur OAP). Le coefficient devra être supérieur ou égal à 40%. La surface de référence utilisée pour le calcul du coefficient est la surface du tènement foncier classé dans la zone constructible.
- Un coefficient de non imperméabilisation des sols s'applique aux constructions nouvelles à destination d'habitation (hors secteur OAP). 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. Les parkings, allées et terrasses sont pris en compte si les matériaux utilisés sont imperméables.

## **U 2.5 - Stationnement**

<b>Destination de la construction</b>	<b>Aires de stationnement à prévoir</b>
<b>HABITATION</b>	
Logement et hébergement	<p>Minimum de 2 places par logement.</p> <p>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 2 places de stationnement par logement.</p> <p>Pour les lotissements : 0.5 place banalisée par lots dans les lotissements de plus de 4 lots, en plus des besoins propres à chaque construction</p> <p>Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est tenu quitte de ses obligations en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de 300m de l'opération.</p>
<b>ACTIVITES</b>	
Commerce et activités de service (dont artisanat)	1 place par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureau	1 place par 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
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

Rappel : le domaine public ne peut être considéré comme un espace de stationnement.

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 1 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 2 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 4 m<sup>2</sup>.

## **Titre 3 : équipements et réseaux**

---

### **U 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **U 3.1.1 Accès**

- La création de nouveaux accès sur le RD 904 est interdite.
- 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 doivent être mutualisés.

#### **U 3.1.2 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 4,5 m (bande roulante).. Toutefois cette largeur pourra être réduite à 3,50 m (bande roulante) si elle est en sens unique.
- La pente des voies nouvelles ne devra pas excéder 12 %.

## **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 du sol et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.
- 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, voiries privées ...).
- 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 m<sup>3</sup> par 100 m<sup>2</sup> 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 adaptés 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 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 PPR inondations et crues torrentielles approuvé le 06 mars 2001 comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique par une trame graphique :

**Trame pointillée peu dense** : zone bleue du PPR, constructible sous conditions. Se référer au règlement du PPR.

**Trame pointillée dense** : zone rouge du PPR, inconstructible. 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**

### **Implantation des constructions :**

- La construction sur limite séparative est autorisée, à condition que la hauteur sur limite ne dépasse pas 3,5 mètres et que la longueur des façades implantées sur la limite n'excède pas 8 mètres.
- Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) sans être inférieure à 3 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 m<sup>2</sup>.

### **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.

## **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, leur insertion 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 les autorisations 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 à l'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 vernaculaire, paysagère et urbaine du lieu, en favorisant des principes bioclimatiques.
- Les constructions doivent s'appuyer sur les éléments forts du paysage (routes, limites parcellaires, haies, ...).

- 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.

### **Uep 2.3.2 Dispositions particulières :**

- Non règlementé.

### **Uep 2.3.3 Caractéristiques des toitures :**

- Non règlementé.

### **Uep 2.3.4 Caractéristiques des clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable. 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 1,60 m sur limite d'emprise publique et de 1,80 m sur limite séparative, les clôtures doivent être constituées par des haies vives, par des grillages souples sur piquets ou par d'autres dispositifs à claire voie.

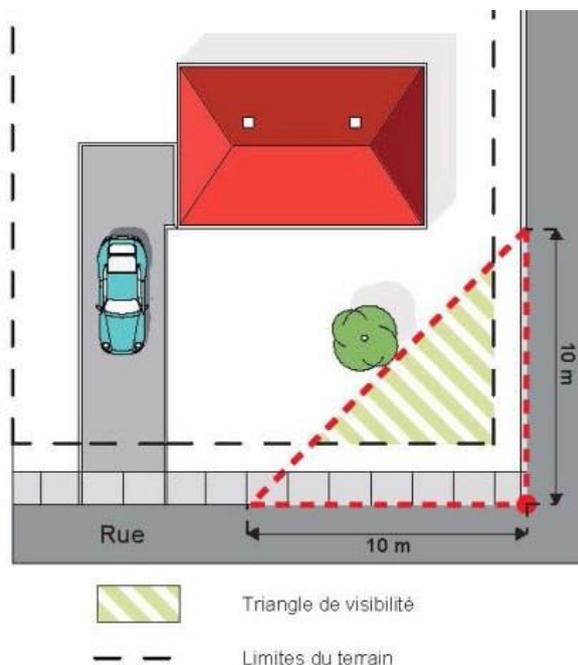
- Les murs en maçonnerie enduite sont limités à 0,60 mètre de hauteur. Ils peuvent être surmontés d'un élément à claire-voie présentant une transparence de 50% de la surface et reprenant les principes énoncés précédemment.

- Les murs de pierre identifiés sur les plans au titre du patrimoine doivent être protégés. Il sera toutefois possible de créer dans le linéaire de mur un passage pour les piétons ou les véhicules dans la limite de 3,50 mètres.

- Dans tous les cas, sont interdits :

- les clôtures de type film, toile, canisse.
- les grillages de type panneaux soudés rigides.
- l'emploi de clôture de matériaux hétéroclites.
- l'emploi de plaque de béton et d'éléments PVC imitant tous matériaux.
- les palissades pleines, excepté les murs traités en maçonnerie de pierres apparentes et les murs en béton architectonique 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 et autres sont interdits.

- En limite de domaine public, il est recommandé de planter la haie à l'extérieur de la clôture.

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

Pour les portails situés sur les accès donnant directement sur la RD 904 ou la RD 105, un recul minimum de 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 être implantés dans le prolongement de la clôture. Dans le cas contraire, ils seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres. Des exceptions sont possibles pour reprendre les alignements existants.

#### **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 ou sur châssis isolé.

- 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**

- Il est recommandé que les surfaces des stationnements et les accès privés soient revêtus de matériaux perméables. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places.

- Un coefficient d'espaces verts de pleine terre s'applique aux constructions nouvelles à destination d'habitation (hors secteur OAP). Le coefficient devra être supérieur ou égal à 40%. La surface de référence utilisée pour le calcul du coefficient est la surface du tènement foncier classé dans la zone constructible.

- Un coefficient de non imperméabilisation des sols s'applique aux constructions nouvelles à destination d'habitation (hors secteur OAP). 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. Les parkings, allées et terrasses sont pris en compte si les matériaux utilisés sont imperméables.

## **Uep 2.5 - Stationnement**

<b>Destination de la construction</b>	<b>Aires de stationnement à prévoir</b>
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
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 3.1.1 Accès**

- La création de nouveaux accès sur le RD 904 est interdite.

- 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 doivent être mutualisés.

### **Uep 3.1.2 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 5 m (bande roulante).. Toutefois cette largeur pourra être réduite à 3,50 m (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 du sol et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.
- 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, voiries privées ...).

- 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 m<sup>3</sup> par 100 m<sup>2</sup> 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 adaptés 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 3 – ZONE 1AU

---

La zone à urbaniser (1AU) correspond à des terrains non bâtis destinés à être ouverte à l'urbanisation. Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

---

#### **1AU 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites**

- Les constructions 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.

#### **1AU 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition**

##### **1AU 1.2.1 Condition d'ouverture à l'urbanisation :**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est autorisée dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de la zone.

##### **1AU 1.2.2 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 ...).

##### **1AU 1.2.3 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).

##### **1AU 1.2.4 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.

### **1AU 1.2.5 Mixité sociale :**

Dans le secteur de mixité sociale, repéré par une trame sur les documents graphiques, une proportion minimale de 20% de logements sociaux (en accession ou en location) devra être respectée.

### **1AU 1.2.6 Risques naturels :**

Les secteurs identifiés dans le PPR inondations et crues torrentielles approuvé le 06 mars 2001 comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique par une trame graphique :

**Trame pointillée peu dense :** zone bleue du PPR, constructible sous conditions. Se référer au règlement du PPR.

**Trame pointillée dense :** zone rouge du PPR, inconstructible. Se référer au règlement du PPR.

## **Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

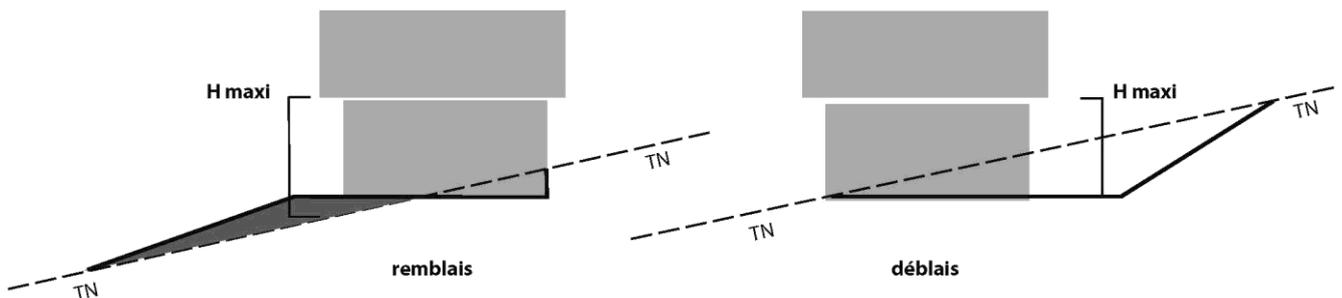
---

### **1AU 2.1 - 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 correspond au sommet de l'égoût de toiture (chenau).

#### **1AU 2.1.2 Dispositions générales :**

- La hauteur des constructions doit être supérieure à 4 mètres et inférieure à 8,50 mètres.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50 m.

### **1AU 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.

## **1AU 2.2 - Implantation des constructions**

### **1AU 2.2.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Implantation des constructions :**

- Sauf dispositions particulière mentionnée sur les documents graphiques, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et l'axe des routes communales doit être supérieure ou égale à 7 mètres.
- Sauf dispositions particulière mentionnée sur les documents graphiques, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et l'axe des routes départementales doit être supérieure ou égale à 10 mètres.

#### **Dispositions particulières :**

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

### **1AU 2.2.2 - Par rapport aux limites séparatives**

#### **Implantation des constructions :**

- Lorsqu'elles ne sont pas implantées sur la limite séparative, les constructions doivent respecter une distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative qui doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $H/2$ ) sans être inférieure à 3 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 m<sup>2</sup>.

#### **Dispositions particulières :**

- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative.

## **1AU 2.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **1AU 2.3.1 Généralités**

- L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion 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 les autorisations 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 à l'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 vernaculaire, paysagère et urbaine du lieu, en favorisant des principes bioclimatiques.

- Les constructions doivent s'appuyer sur les éléments forts du paysage (routes, limites parcellaires, haies ...).

- 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.

#### **1AU 2.3.2 Dispositions particulières :**

- Les installations techniques des bâtiments ne devront en aucun cas être apparentes de l'extérieur. Elles devront être intégrées soit dans le bâtiment, soit sous la toiture, soit en sous-sol.

- Les enduits seront d'aspect uni, avec un fini taloché ou gratté. Leur couleur sera en harmonie avec la couleur des enduits et des paysages environnants. Les couleurs recherchées sont dans les tons de la pierre, des gris chauds, des sables, des ocres beiges et de la terre. La bicoloration est autorisée pour mettre en valeur certains éléments architecturaux.

- Les couleurs des huisseries et menuiseries s'accorderont avec celles des façades dans l'objectif de s'intégrer dans la gamme chromatique de l'environnement urbain et paysager.

- Les couleurs contrastées et le blanc pur sont interdits sur les façades, les menuiseries et les portails.

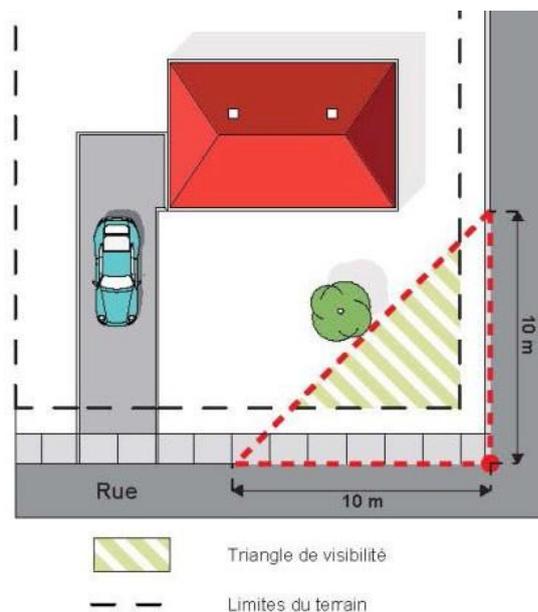
- Les ouvertures auront des proportions verticales. Si elles sont équipées de volets, les volets persiennes seront privilégiés. Les volets roulants devront être dissimulés.

### **1AU 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. La proportion de la toiture terrasse ne doit pas excéder 20% de l'emprise au sol total de la construction.
- la pente toiture des annexes n'est pas réglementée.
- 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, allant de la teinte rouge au brun. Elles peuvent également être en ardoise. Les tuiles ardoisées (recouverte d'un traitement de surface inaltérable) et le bac acier sont interdits. La tôle ondulée est interdite sauf pour les constructions annexes. Les matériaux et couleurs des vérandas ne sont pas réglementés.

### **1AU 2.3.4 Caractéristiques des clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable. 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 1,60 m sur limite d'emprise publique et de 1,80 m sur limite séparative, les clôtures doivent être constituées par des haies vives, par des grillages souples sur piquets ou par d'autres dispositifs à claire voie.
- Les murs en maçonnerie enduite sont limités à 0,60 mètre de hauteur. Ils peuvent être surmontés d'un élément à claire-voie présentant une transparence de 50% de la surface et reprenant les principes énoncés précédemment..
- Les murs de pierre identifiés sur les plans au titre du patrimoine doivent être protégés. Il sera toutefois possible de créer dans le linéaire de mur un passage pour les piétons ou les véhicules dans la limite de 3,50 mètres.
- Dans tous les cas, sont interdits :
  - les clôtures de type film, toile, canisse.
  - les grillages de type panneaux soudés rigides.
  - l'emploi de clôture de matériaux hétéroclites.
  - l'emploi de plaque de béton et d'éléments PVC imitant tous matériaux.
  - les palissades pleines, excepté les murs traités en maçonnerie de pierres apparentes et les murs en béton architectural 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 et autres sont interdits.

- En limite de domaine public, il est recommandé de planter la haie à l'extérieur de la clôture.

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

Pour les portails situés sur les accès donnant directement sur la RD 904 ou la RD 105, un recul minimum de 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 être implantés dans le prolongement de la clôture. Dans le cas contraire, ils seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres. Des exceptions sont possibles pour reprendre les alignements existants.

#### **1AU 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 ou sur châssis isolé.

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

#### **1AU 2.4 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Il est recommandé que les surfaces des stationnements et les accès privés soient revêtus de matériaux perméables. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places.

- Un coefficient d'espaces verts de pleine terre s'applique aux constructions nouvelles à destination d'habitation (hors secteur OAP). Le coefficient devra être supérieur ou égal à 40%. La surface de référence utilisée pour le calcul du coefficient est la surface du tènement foncier classé dans la zone constructible.

- Un coefficient de non imperméabilisation des sols s'applique aux constructions nouvelles à destination d'habitation (hors secteur OAP). 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. Les parkings, allées et terrasses sont pris en compte si les matériaux utilisés sont imperméables.

## **U 2.5 - Stationnement**

<b>Destination de la construction</b>	<b>Aires de stationnement à prévoir</b>
<b>HABITATION</b>	
Logement et hébergement	Minimum de 2 places par logement.  Pour les lotissements : 0.5 place banalisée par lots dans les lotissements de plus de 4 lots, en plus des besoins propres à chaque construction
<b>ACTIVITES</b>	
Commerce et activités de service (dont artisanat)	1 place par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureau	1 place par 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
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

Rappel : le domaine public ne peut être considéré comme un espace de stationnement.

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 1 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 2 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 4 m<sup>2</sup>.

## **Titre 3 : équipements et réseaux**

---

### **1AU 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **1AU 3.1.1 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.

### **1AU 3.1.2 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 4,5 m (bande roulante).. Toutefois cette largeur pourra être réduite à 3,50 m (bande roulante) si elle est en sens unique.
- La pente des voies nouvelles ne devra pas excéder 12%.

## **1AU 3.2 - Desserte par les réseaux**

### **1AU 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.

### **1AU 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 du sol et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.

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

### **1AU 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, voiries privées ...).

- 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 m<sup>3</sup> par 100 m<sup>2</sup> 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 adaptés à l'opération et au terrain.

### **1AU 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.

### **1AU 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 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 compatibles 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**

Les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sont autorisées. Les logements de fonction directement liés à une activité agricole, sont autorisés dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et à condition d'être implantés dans un périmètre de 100 mètres du bâtiment d'exploitation.

Les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation dont l'activité touristique rurale d'accueil (chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux) dans le bâti existant.

Les affouillements et exhaussements de sol pour les constructions autorisées dans la zone.

Les constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement des 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.

Extension des bâtiments d'habitation :

- Surface supplémentaire maximale autorisée : 50% de la surface de plancher du bâtiment existant.
- Surface minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup>.
- Surface maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> (piscine non comprise). Elles doivent être implantées à une distance inférieure à 30 m 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.

Les espaces verts, vergers, arbres isolés et haies, murs qui participent à la qualité des paysages, identifiés sur les documents graphiques, sont protégés et inconstructibles. Toutefois, pour les bâtiments à usage d'habitation existants, la construction d'annexes est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors emprise des piscines), par unité foncière. Elle doit être implantée à une distance inférieure à 15m de la construction principale. La construction des piscines est autorisée.

#### **Risques naturels :**

Les secteurs identifiés dans le PPR inondations et crues torrentielles approuvé le 06 mars 2001 comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique par une trame graphique :

**Trame pointillée peu dense :** zone bleue du PPR, constructible sous conditions. Se référer au règlement du PPR.

**Trame pointillée dense :** zone rouge du PPR, inconstructible. 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 correspond au sommet de l'égout de toiture (chenau).

#### **Dispositions générales :**

- La hauteur des constructions techniques ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage
- La hauteur des constructions à destination d'habitation doit pas dépasser 8,50 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

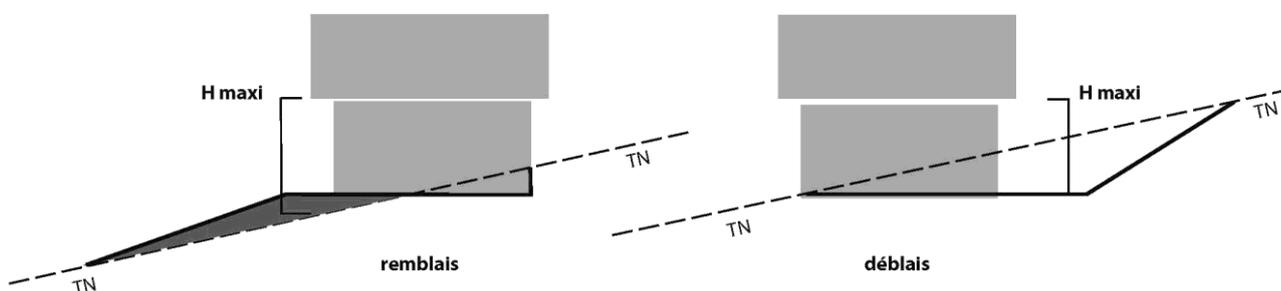
### A 2.2.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

#### Implantation des constructions :

- Sauf dispositions particulière mentionnée sur les documents graphiques, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et l'axe des routes communales doit être supérieure ou égale à 7 mètres.
- Sauf dispositions particulière mentionnée sur les documents graphiques, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et l'axe des routes départementales doit être supérieure ou égale à 10 mètres.

#### Dispositions particulières :

- 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 :

- Lorsqu'elles ne sont pas implantées sur la limite séparative, les constructions doivent respecter une distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative qui doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $H/2$ ) sans être inférieure à 3 mètres.

### **Dispositions particulières :**

- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative.
- 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, leur insertion 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 les autorisations 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 à l'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 vernaculaire, paysagère et urbaine du lieu, en favorisant des principes bioclimatiques.
- Les constructions doivent s'appuyer sur les éléments forts du paysage (routes, limites parcellaires, haies ...).
- 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".

### **A 2.3.2 Caractéristiques architecturales des constructions à usage agricole**

- Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (paysages environnants) 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 (briques, moellons de ciment creux...) est interdit sur les façades extérieures.
- La pente des toitures devra être supérieure à 20%.

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

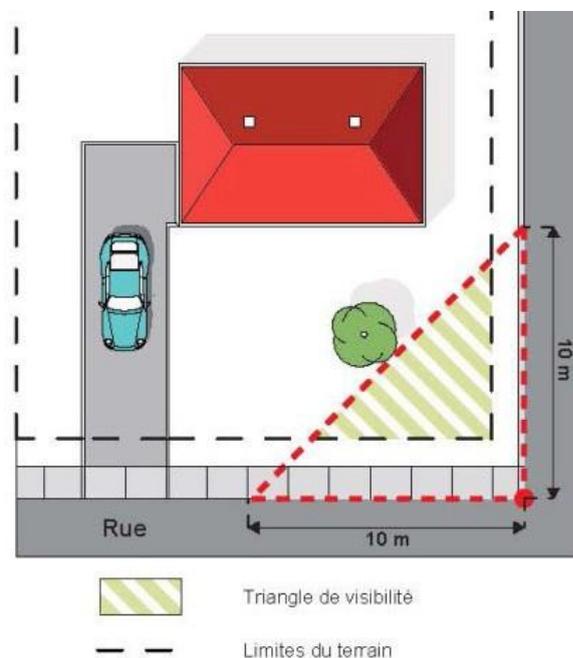
- Les installations techniques des bâtiments ne devront en aucun cas être apparentes de l'extérieur. Elles devront être intégrées soit dans le bâtiment, soit sous la toiture, soit en sous-sol.
- Les enduits seront d'aspect uni, avec un fini taloché ou gratté. Leur couleur sera en harmonie avec la couleur des enduits et des paysages environnants. Les couleurs recherchées sont dans les tons de la pierre, des gris chauds, des sables, des ocres beiges et de la terre. La bicoloration est autorisée pour mettre en valeur certains éléments architecturaux.
- Les couleurs des huisseries et menuiseries s'accorderont avec celles des façades dans l'objectif de s'intégrer dans la gamme chromatique de l'environnement urbain et paysager.
- Les couleurs contrastées et le blanc pur sont interdits sur les façades, les menuiseries et les portails.
- Les ouvertures auront des proportions verticales. Si elles sont équipées de volets, les volets persiennes seront privilégiés. Les volets roulants devront être dissimulés.

### **A 2.3.4 Caractéristiques des toitures des constructions à usage d'habitation:**

- 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. La proportion de la toiture terrasse ne doit pas excéder 20% de l'emprise au sol total de la construction.
- la pente toiture des annexes n'est pas règlementée.
- 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, allant de la teinte rouge au brun. Elles peuvent également être en ardoise. Les tuiles ardoisées (recouverte d'un traitement de surface inaltérable) et le bac acier sont interdits. La tôle ondulée est interdite sauf pour les constructions annexes.

### **A 2.3.5 Caractéristiques des clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable. 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 1,60 m sur limite d'emprise publique et de 1,80 m sur limite séparative, les clôtures doivent être constituées par des haies vives, par des grillages souples sur piquets ou par d'autres dispositifs à claire voie.
- Les murs en maçonnerie enduite sont limités à 0,60 mètre de hauteur. Ils peuvent être surmontés d'un élément à claire-voie présentant une transparence de 50% de la surface et reprenant les principes énoncés précédemment.
- Les murs de pierre identifiés sur les plans au titre du patrimoine doivent être protégés. Il sera toutefois possible de créer dans le linéaire de mur un passage pour les piétons ou les véhicules dans la limite de 3,50 mètres.
- Dans tous les cas, sont interdits :
  - les clôtures de type film, toile, canisse.
  - les grillages de type panneaux soudés rigides.
  - l'emploi de clôture de matériaux hétéroclites.
  - l'emploi de plaque de béton et d'éléments PVC imitant tous matériaux.
  - les palissades pleines, excepté les murs traités en maçonnerie de pierres apparentes et les murs en béton architectonique 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 et autres sont interdits.
- En limite de domaine public, il est recommandé de planter la haie à l'extérieur de la clôture.

- Les portails présenteront une transparence dans une proportion minimum de 50% de leur surface.  
Pour les portails situés sur les accès donnant directement sur la RD 904 ou la RD 105, un recul minimum de 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 être implantés dans le prolongement de la clôture. Dans le cas contraire, ils seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres. Des exceptions sont possibles pour reprendre les alignements existants.

#### **A 2.3.6 Dispositif pour les énergies renouvelables :**

- Les éléments techniques liés aux installations énergétiques solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture ou sur châssis isolé.
- Les éléments techniques liés aux installations aérothermiques doivent être intégrés dans la façade, éventuellement dans des ouvrages d'habillage et de dissimulation.

### **A 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 3 places.

### **A 2.5 - Stationnement**

<b>Destination de la construction</b>	<b>Aires de stationnement à prévoir</b>
<b>HABITATION</b>	
Logement et hébergement	Un minimum de 2 places par logement.
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
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 3.1.1 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 doivent être mutualisés.

### **A 3.1.2 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 4,5 m (bande roulante).. Toutefois cette largeur pourra être réduite à 3,50 m (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 ...).

## **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 du sol et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.

- 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, voiries privées ...).

- 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 m<sup>3</sup> par 100 m<sup>2</sup> 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 terrain 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 adaptés à l'opération et au terrain.

### **A 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.

### **A 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 5 – 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 Ncf correspond au domaine de Château Froid

### **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**

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 forestière ou la qualité paysagère du site.

Extension des bâtiments d'habitation :

- Surface supplémentaire maximale autorisée : 50% de la surface de plancher du bâtiment existant.
- Surface minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup>.
- Surface maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> (piscine non comprise). Elles doivent être implantées à une distance inférieure à 30 m 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.

Les espaces verts, vergers, arbres isolés et haies, murs qui participent à la qualité des paysages, identifiés sur les documents graphiques, sont protégés et inconstructibles. Toutefois, pour les bâtiments à usage d'habitation existants, la construction d'annexes est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors emprise des piscines), par unité foncière. Elle doit être implantée à une distance inférieure à 15m de la construction principale. La construction des piscines est autorisée.

#### **Dans le secteur Ncf :**

L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à compter de la date d'approbation du PLU.

La création de constructions nouvelles et d'annexes est autorisée dans la limite 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à compter de la date d'approbation du PLU.

#### **Risques naturels :**

Les secteurs identifiés dans le PPR inondations et crues torrentielles approuvé le 06 mars 2001 comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique par une trame graphique :

**Trame pointillée peu dense :** zone bleue du PPR, constructible sous conditions. Se référer au règlement du PPR.

**Trame pointillée dense :** zone rouge du PPR, inconstructible. Se référer au règlement du PPR.

## **Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **N 2.1 - Hauteur des constructions**

#### **Définition :**

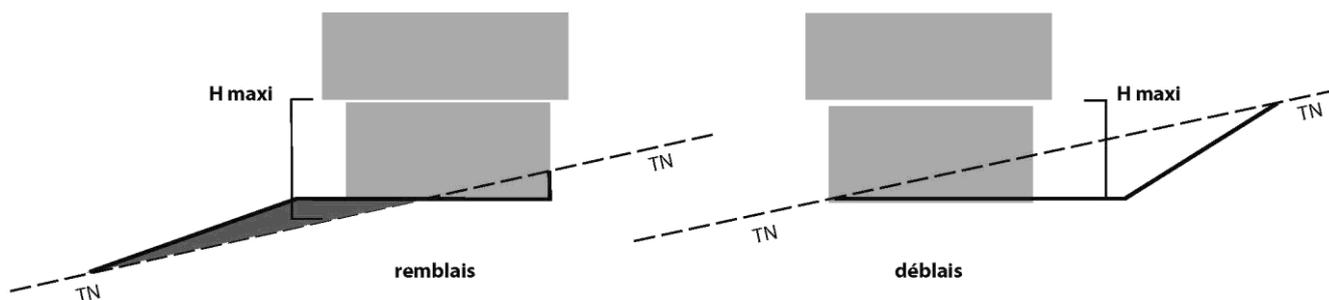
La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction par rapport :

- 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 correspond au sommet de l'égout de toiture (chenau).

#### **Dispositions générales :**

- La hauteur des constructions techniques ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage
- La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas dépasser 8,50 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 :**

- Sauf dispositions particulière mentionnée sur les documents graphiques, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et l'axe des routes communales doit être supérieure ou égale à 7 mètres.
- Sauf dispositions particulière mentionnée sur les documents graphiques, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et l'axe des routes départementales 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.
- 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 la moitié de la hauteur de la construction (H/2) sans être inférieure à 3 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 m<sup>2</sup>.

#### **Dispositions particulières :**

- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative.

- 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, leur insertion 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 les autorisations 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 à l'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 vernaculaire, paysagère et urbaine du lieu, en favorisant des principes bioclimatiques.

- Les constructions doivent s'appuyer sur les éléments forts du paysage (routes, limites parcellaires, haies ...).

- 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".

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

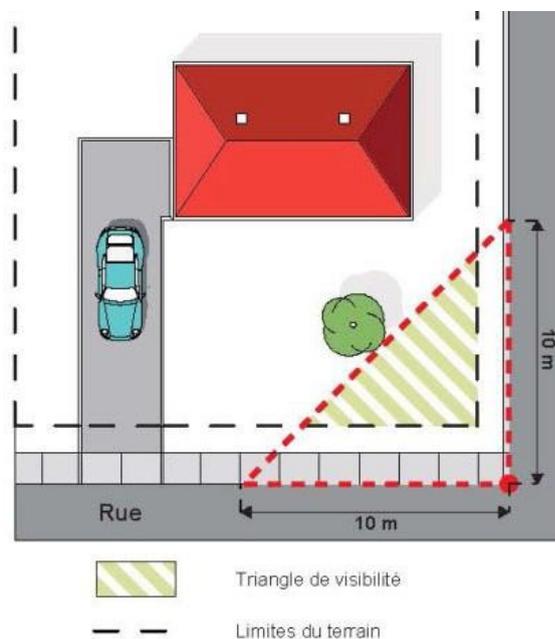
- Les installations techniques des bâtiments ne devront en aucun cas être apparentes de l'extérieur. Elles devront être intégrées soit dans le bâtiment, soit sous la toiture, soit en sous-sol.
- Les enduits seront d'aspect uni, avec un fini taloché ou gratté. Leur couleur sera en harmonie avec la couleur des enduits et des paysages environnants. Les couleurs recherchées sont dans les tons de la pierre, des gris chauds, des sables, des ocres beiges et de la terre. La bicoloration est autorisée pour mettre en valeur certains éléments architecturaux.
- Les couleurs des huisseries et menuiseries s'accorderont avec celles des façades dans l'objectif de s'intégrer dans la gamme chromatique de l'environnement urbain et paysager.
- Les couleurs contrastées et le blanc pur sont interdits sur les façades, les menuiseries et les portails.
- Les ouvertures auront des proportions verticales. Si elles sont équipées de volets, les volets persiennes seront privilégiés. Les volets roulants devront être dissimulés.

### **N 2.3.3 Caractéristiques des toitures des constructions à usage d'habitation :**

- 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. La proportion de la toiture terrasse ne doit pas excéder 20% de l'emprise au sol total de la construction.
- La pente toiture des annexes n'est pas réglementée.
- 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, allant de la teinte rouge au brun. Elles peuvent également être en ardoise. Les tuiles ardoisées (recouverte d'un traitement de surface inaltérable) et le bac acier sont interdits. La tôle ondulée est interdite sauf pour les constructions annexes.

#### **N 2.3.4 Caractéristiques des clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable. 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 1,60 m sur limite d'emprise publique et de 1,80 m sur limite séparative, les clôtures doivent être constituées par des haies vives, par des grillages souples sur piquets ou par d'autres dispositifs à claire voie.
- Les murs en maçonnerie enduite sont limités à 0,60 mètre de hauteur. Ils peuvent être surmontés d'un élément à claire-voie présentant une transparence de 50% de la surface et reprenant les principes énoncés précédemment.
- Les murs de pierre identifiés sur les plans au titre du patrimoine doivent être protégés. Il sera toutefois possible de créer dans le linéaire de mur un passage pour les piétons ou les véhicules dans la limite de 3,50 mètres.
- Dans tous les cas, sont interdits :
  - les clôtures de type film, toile, canisse.
  - les grillages de type panneaux soudés rigides.
  - l'emploi de clôture de matériaux hétéroclites.
  - l'emploi de plaque de béton et d'éléments PVC imitant tous matériaux.
  - les palissades pleines, excepté les murs traités en maçonnerie de pierres apparentes et les murs en béton architectonique 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 et autres sont interdits.
- En limite de domaine public, il est recommandé de planter la haie à l'extérieur de la clôture.
- Les portails présenteront une transparence dans une proportion minimum de 50% de leur surface.

Pour les portails situés sur les accès donnant directement sur la RD 904 ou la RD 105, un recul minimum de 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 être implantés dans le prolongement de la clôture. Dans le cas contraire, ils seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres. Des exceptions sont possibles pour reprendre les alignements existants.

#### **N 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 ou sur châssis isolé.
- 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 3 places.

#### **N 2.5 - Stationnement**

<b>Destination de la construction</b>	<b>Aires de stationnement à prévoir</b>
<b>HABITATION</b>	
Logement et hébergement	Un minimum de 2 places par logement.
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
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 3.1.1 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.

### **N 3.1.2 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 4,5 m (bande roulante).. Toutefois cette largeur pourra être réduite à 3,50 m (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 ...).

## **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 du sol et d'être conforme aux

réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.

- 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, voiries privées ...).

- 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 m<sup>3</sup> par 100 m<sup>2</sup> 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 adaptés 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 A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

---

Il s'agit de l'ensemble des constructions de type bâtiments ruraux : maisons de maître, fermes, granges, annexes..., 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 bâti.

Le pétitionnaire pourra bénéficier des services gratuits de conseil en architecture du CAUE.

### 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 faitages 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, en général il s'agit de terre cuite naturelle couleur rouge-brun ou d'ardoises. Les tuiles ardoisées sont interdites.

Tout ouvrage saillant de type chien assis est proscrit.

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 +/- 1m<sup>2</sup> par ouverture
- mise en place limité en surface à 10 % maximum par pan de toiture
- mise en place dans l'épaisseur de la toiture

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 laissée naturelle ou 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 vêtue, 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...). L'ensemble de ces éléments devra être nécessairement préservé sous débord de toit

La mise à nu des façades en maçonnerie de pierre enduite est interdite. Les façades non enduites de manière historique le resteront et seront rénovées à pierres vues dans les tons aux couleurs des sables locaux. Le détournage des pierres est interdit.

Les façades de la partie noble de la construction devront être enduites.

La couleur des enduits sera en harmonie avec les paysages environnants. Les couleurs recherchées sont dans les tons de la pierre, des gris chauds, des sables, des ocres beiges et de la terre. La bicoloration est autorisée pour mettre en valeur certains éléments architecturaux.

Les éléments de bardage seront restitués dans leur sens de pose initial.

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 interdite 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 (volets persiennes).

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 biaisées interdites)

Les menuiseries, les volets en bois (persiennes ou non), les volets à persienne repliables présenteront des couleurs qui s'accorderont avec celles des façades, dans l'objectif de s'intégrer dans la gamme chromatique de l'environnement urbain.