

Ville de Saint-Béron

12/09/2024



VERDI

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME REGLEMENT ECRIT




Version Arrêt Projet
Juillet 2024



SOMMAIRE



1 PLU : mode d'emploi	5
1.1 Champ d'application territoriale	6
1.2 Division du territoire en zones	7
1.3 Composition du règlement des zones	9
1.4 Portée respective du règlement et des autres législations	10
2 Dispositions applicables à toutes les zones	11
2.1 Dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et environnemental	12
2.2 Dispositions relatives aux secteurs de limitation de la constructibilité ou de l'occupation du sol	14
2.3 Dispositions relatives aux emplacements reserves	14
2.4 Dispositions relatives aux sites d'orientation d'aménagement et de programmation au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme	16
2.5 Dispositions relatives aux axes de transports	16
2.6 Dispositions relatives aux risques	17
2.6.1 LE RISQUE SISMIQUE	17
2.6.2 LE RISQUE INONDATION	18
2.7 Reconstruction à l'identique	18
2.8 restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs	18
2.9 Permis de demolir	19
2.10 Dérogations	19
2.11 Adaptations mineures	20
3 Dispositions applicables aux zones urbaines dites « U »	21
3.1 Dispositions applicables à la zone U _a	23
3.1.1 Section 1 : La destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	24






SOMMAIRE



3.1.2 Section 2 : Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	26
3.1.3 Section 3 : Equipements et réseaux	38
3.2 Dispositions applicables à la zone U_c	42
3.2.1 Section 1 : La destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	43
3.2.2 Section 2 : Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	45
3.2.3 Section 3 : Equipements et réseaux	59
3.3 Dispositions applicables à la zone UE	63
3.3.1 Section 1 : La destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	65
3.3.2 Section 2 : Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	67
3.3.3 Section 3 : Equipements et réseaux	73
3.4 Dispositions applicables à la zone U_{e,q}	77
3.4.1 Section 1 : La destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	78
3.4.2 Section 2 : Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	79
3.4.3 Section 3 : Equipements et réseaux	84
4 Dispositions applicables aux zones à urbaniser, dites « AU »	87
4.1 Dispositions applicables à la zone 1AU	89
4.1.1 Section 1 : La destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	90
4.1.2 Section 2 : Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	90
4.1.3 Section 3 : Equipements et réseaux	105
5 Dispositions applicables aux zones agricoles, dites « A » et naturelles, dites « N »	109
5.1 Dispositions applicables à la zone A	111






SOMMAIRE



5.1.1 Section 1 : La destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	112
5.1.2 Section 2 : Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	114
5.1.3 Section 3 : Equipements et réseaux	123
5.2 Dispositions applicables à la zone N	125
5.2.1 Section 1 : La destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	126
5.2.2 Section 2 : Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	129
5.2.3 Section 3 : Equipements et réseaux	138





1

PLU : MODE D'EMPLOI

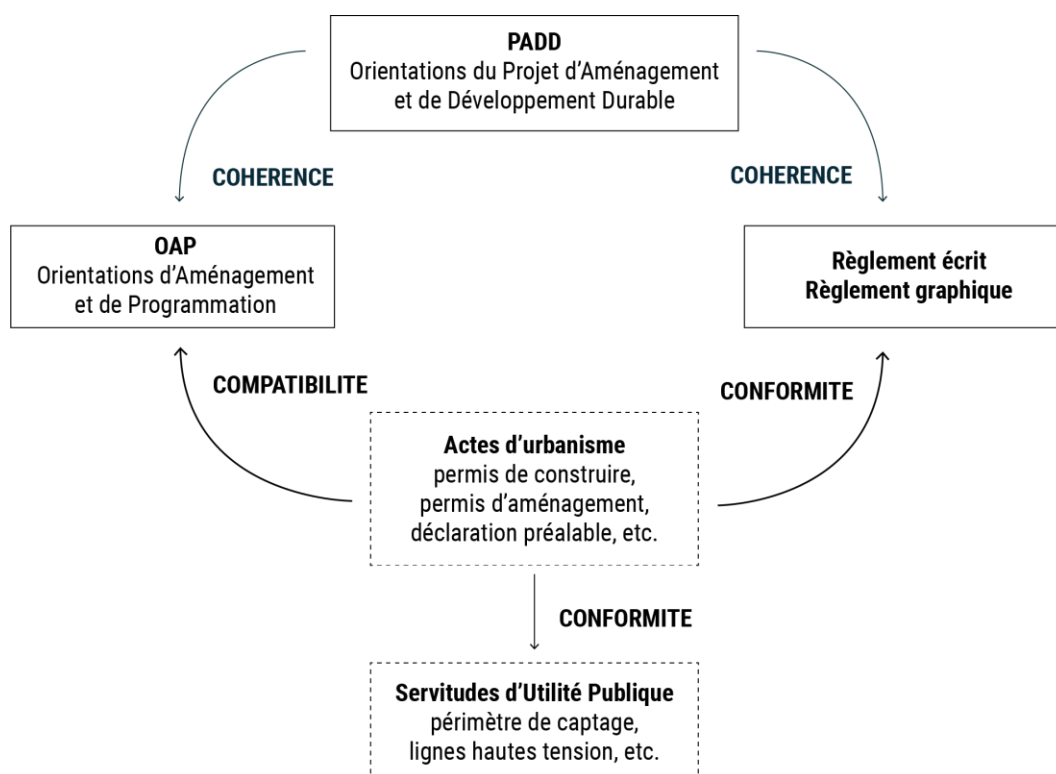
1.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-BERON.

Conformément à l'article L.151-2 DU Code l'Urbanisme, il fait partie avec le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à certains secteurs, les documents graphiques et les annexes, du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement et son plan de zonage sont opposables aux tiers dans les conditions définies à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs où les orientations d'aménagement et de programmation ont été définies, les travaux ou opérations autorisées doivent en outre être compatibles avec ces orientations et les schémas d'aménagement.



1.2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et de ses secteurs.

Les zones urbaines

Les zones urbaines, dites « zones U », auxquelles s'appliquent les dispositions des Parties 2. et 3. :

- ▶ Les zones urbaines d'habitat :
 - Le secteur UA délimité par l'indice UA au plan, identifiant le chef-lieu et le secteur du Raclet où l'habitat est souvent ancien, plus dense et accueillant des bâtis remarquables.
 - Le secteur UC délimité par l'indice UC au plan, identifiant les extensions de l'urbanisation plus récente, notamment sous forme d'habitat individuel.
- ▶ Les zones urbaines économiques UE :
 - Le secteur UE comprend un sous-secteur UE-1, identifiant la zone de la Girondière ainsi que la zone en bordure du Guiers; un sous-secteur UE-2 concernant la zone du centre; un sous-secteur UE-3, identifiant la zone dite de la Marbrerie, et une zone UE-4 correspondant à la zone de services du Rôti et celle de la route de la Bridoire
- ▶ Les zones urbaines d'équipements :
 - Le secteur Ueq délimité par l'indice Ueq au plan.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser, dites « zones AU », auxquelles s'appliquent les dispositions des Parties 2. et 4. :

- ▶ Les zones à urbaniser d'habitat :
 - Le secteur 1AU délimité par l'indice 1AU au plan.

Les zones agricoles et naturelles

Les zones agricoles et naturelles, dites « zones A et N », auxquelles s'appliquent les dispositions des Parties 2. et 5. :

- ▶ Les zones agricoles :
 - Les zones A délimitées par l'indice A au plan.
 - Le sous-secteur Aco délimité par l'indice Aco au plan, identifiant les zones agricoles de continuité écologique.

- ▶ Les zones naturelles :
 - Les zones N délimitées par l'indice N au plan.
 - Le sous-secteur Nre délimité par l'indice Nre au plan, identifiant les réservoirs de biodiversité.
 - Le sous-secteur Nco délimité par l'indice Nco au plan, identifiant les zones naturelles de continuité écologiques.
 - Le sous-secteur Neq délimité par l'indice Ne au plan, identifiant les zones naturelles dédiées aux équipements.
 - Le sous-secteur Nd délimité par l'indice Nd au plan, identifiant le secteur dédié à la décharge enfouie.
 - Le sous-secteur Npv délimité par l'indice Npv au plan, identifiant le secteur dédié au projet photovoltaïque
 - Le sous-secteur Nt constituant un STECAL dédié à un projet touristique

Récapitulatif des zones

Zones	U				AU	A	N
Secteurs	UA	UC	UEi	Ueq	1AU		
Sous-secteurs			UE-1			Aco	Nre
			UE-2				Nco
			UE-3				Neq
			UE-4				Npv
							Nd
							Nt

1.3 COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

- Section I : Nature de l'occupation des sols

Cette section fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières. Y sont également développées les dispositions relatives aux fonctions urbaines (mixité fonctionnelle) spatialisées sur le plan des fonctions et implantations urbaines.

Elle est composée des articles suivants :

- ▶ Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites
- ▶ Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- ▶ Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

- Section II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Cette section fixe les règles concernant de prime abord la volumétrie des constructions et leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites latérales et les unes par rapport aux autres, comprenant également les règles d'emprise au sol et de hauteur des constructions. Elle fixe en outre les règles relatives à l'insertion urbaine, à la qualité paysagère et architecturale des constructions, et au stationnement des véhicules de toutes natures.

Elle est composée des articles suivants :

- ▶ Article 4. Volumétrie et implantation des constructions
- ▶ Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- ▶ Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- ▶ Article 7. Stationnement des véhicules

- Section III : Equipements et réseaux

Cette section fixe les règles relatives à la desserte des terrains (accès, voies) et à l'ensemble des réseaux nécessaires (assainissement, eaux pluviales et autres réseaux domestiques).

Elle est composée des articles suivants, où un renvoi automatique est effectué à la Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones » :

- ▶ Article 8. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées
- ▶ Article 9. Desserte des terrains par les réseaux

1.4 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme.

c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- ▶ le Code de Santé Publique
- ▶ le Code Civil
- ▶ le Code de la Construction et de l'Habitation
- ▶ le Code de la Voirie Routière
- ▶ le Code Général des Collectivités Territoriales
- ▶ le Code Forestier
- ▶ le Règlement Sanitaire Départemental
- ▶ le Code Rural et de la pêche maritime
- ▶ le Code du Patrimoine
- ▶ le Code de l'Environnement
- ▶ les autres législations et réglementations en vigueur

d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique :

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique joint au dossier.

e) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.



2

**DISPOSITIONS APPLICABLES A
TOUTES LES ZONES**

2.1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par le figuré suivant : 

En application des articles L.430-1, R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme précise au sein des articles 5 de chaque zone, les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

Périmètre soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Le périmètre correspond au site du par proche du Château de Saint-Béron où toute construction est soumise ou aménagement est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Le plan de zonage précise les zones comprises dans le périmètre de protection de l'Architecte des Bâtiments de France, par le tramé suivant :



Le périmètre fait l'objet d'un travail de re-délimitation en cours.

Éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23, par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver :

- ▶ Boisement ou haies à préserver,

Les zones de boisements à préserver sont identifiées au plan de zonage par le tramé suivant :



- ▶ Zone humide à protéger.

Les zones humides à protéger sont identifiées au plan de zonage par le tramé suivant :



Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Des dispositions supplémentaires concernant les travaux autorisés sur ces secteurs peuvent être précisés par le règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS DE LIMITATION DE LA CONSTRUCTIBILITE OU DE L'OCCUPATION DU SOL

En raison de nuisances ou de risques (R.123-11b)

Les secteurs avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation du sol pour des raisons de nuisances ou de risques sont identifiés au plan de zonage par le tramé suivant :



Dans ces secteurs, le Plz figurant en annexe du PLU s'applique et s'impose aux prescriptions du règlement.

Au regard des enjeux d'eau ou d'assainissement

Les secteurs avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation du sol au regard des enjeux d'eau ou d'assainissement sont identifiés au plan de zonage par le tramé suivant :



Dans ces secteurs, l'urbanisation est conditionnée au lancement du programme de travaux d'assainissement auquel s'est engagée la collectivité. En l'absence de programme de travaux ou de lancement, l'urbanisation est proscrite et n'est autorisée que pour de seules extensions ou confortement de l'existant.

2.3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés sont répertoriés par un numéro de référence.

Les emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage par le tramé suivant :



La réserve foncière portée au plan est soumise au Code de l'Urbanisme :

- ▶ toute construction y est interdite,
- ▶ une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément au Code de l'Urbanisme,
- ▶ le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par le PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors un prix du bien et prononce le transfert de propriété. Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

2.4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX HAUTEURS LIMITEES

Le plan de zonage identifie des secteurs de hauteur limitée compte tenu des enjeux paysagers. Les hauteurs sont précisées dans les articles des zones A et UC du présent règlement.

2.5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX SITES D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DES ARTICLES L.151-6 ET L.151-7 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan de zonage précise les zones dont le périmètre fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, par le tramé suivant :



Les OAP sont au nombre de 7 sur la commune de Saint-Béron :

	Secteurs	Zonage	Superficie	Usage
n°1	« La Gare »	UA	0,71 ha	Habitat
n°2	« Entrée de ville »	UA	0,42 ha	Habitat
n°3	« Val fleuri »	UA	0,24 ha	Habitat
n°4	« Millière »	UA	0,22 ha	Habitat
n°5	« Sous l'église »	1AU	0,92 ha	Habitat
n°6	« Economique du centre-ville »	UEi	2,75 ha	Economique
n°7	« Le Gravend »	UC	1,03 ha	Habitat

2.6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX AXES DE TRANSPORTS

Les routes départementales

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

En cas d'accès sur les routes départementales, la pente maximale autorisée devra être de 2% au maximum sur les 5 derniers mètres. En cas de zones d'activités, la longueur est portée à 5 m.

En cas de terrassement en bordure des routes départementales, l'avis du gestionnaire sera exigé.

La voie ferrée

La voie ferrée est classée en axe bruyant de « catégorie 3 » (arrêté préfectoral du 25 juin 1999) : des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent pour les habitations (bande de 100 mètres).

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres au titre des articles L.571-10, R.571-32 et R.571-43 du Code de l'Environnement.

2.7 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

Dans les périmètres d'étude du PIZ : dans les secteurs repérés en « z » au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol précédentes sont admises si elles respectent les prescriptions du plan d'indexation en « z » figurant en annexe du rapport de présentation.

2.7.1 LE RISQUE SISMIQUE

En application du décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010, relatif à la prévention du risque sismique et du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones sismiques, Saint-Béron est concernée par risque modéré de séisme.

Les règles de construction doivent être précédées d'une attention particulière relative à l'implantation de la construction et à la conception de la structure. Puis, en aval du dimensionnement, ces règles doivent être accompagnées d'un soin particulier lors de l'exécution des travaux.

2.7.2 LE RISQUE INONDATION

La commune de Saint-Béron est concernée par le risque inondation (inondation par débordement de cours d'eau) mais n'est concernée par aucun document règlementaire type PPR.

Les mesures de prévention visent notamment :

- A s'informer des aléas potentiels, notamment par consultation de la carte relative aux aléas de remontée de nappes
- À préserver les champs d'inondation, en évitant tout remblai ou construction,
- À minimiser la vulnérabilité des enjeux présents dans les zones menacées, par des dispositions constructives (mise en place de systèmes réduisant la pénétration de l'eau, mise hors d'eau des équipements sensibles), des dispositions concernant l'usage des sols ou encore une redistribution des fonctions et usages du bâti.

La commune de Saint-Béron n'étant pas couverte par un PPRi, il est recommandé :

- De respecter les dispositions relatives aux abords des cours d'eau (cf. Titre II) ;
- D'en éviter la couverture : le busage empêche souvent l'écoulement des matériaux solides et l'expansion des cours d'eau ;
- De surveiller régulièrement et d'entretenir les ouvrages de retenue ou de protection existants

2.8 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Toutefois, la reconstruction peut être interdite ou soumise à des conditions dans certains secteurs, en application des servitudes d'utilité publique et/ou sur des secteurs de risque.

2.9 RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

En application de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du même code, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou

patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Il est alors nécessaire de respecter également les règles du présent règlement.

2.10 PERMIS DE DEMOLIR

Sont soumis à permis de démolir :

- ▶ Les éléments bâtis remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- ▶ L'ensemble des bâtiments au sein de la zone UA.

2.11 DEROGATIONS

En vertu de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

- ▶ la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires aux règles du Plan Local d'Urbanisme;
- ▶ la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires aux règles du Plan Local d'Urbanisme;
- ▶ la réalisation de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant dans les conditions définies par décret.

En vertu de l'article L.152-5 du Code de l'Urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement, par décision motivée et dans des limites fixées par un conseil d'état, afin de permettre :

- ▶ La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes;
- ▶ La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes;
- ▶ La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- ▶ Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

- ▶ Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;
- ▶ Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code ;
- ▶ Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 dudit code.

2.12 ADAPTATIONS MINEURES

En vertu de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée



3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES « U »

Tableau récapitulatif des nouvelles constructions et changements de destination dans les zones urbaines :

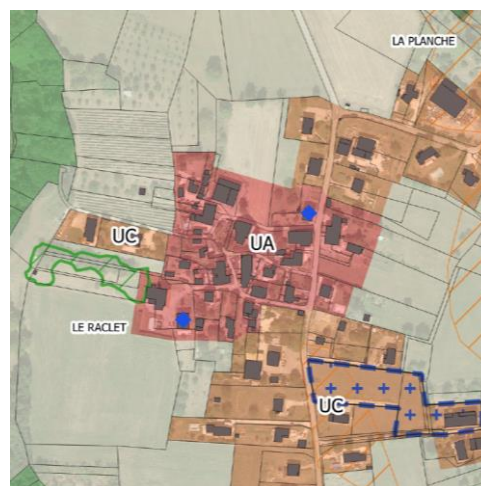
Destination	Sous-destinations	UA	UC	Ueq
<i>Habitation</i>	Logement			
	Hébergement			
<i>Commerce et activité de service</i>	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergement touristiques			
	Cinéma			
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacle			
	Equipement sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
<i>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</i>	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			
<i>Exploitations</i>	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Occupations et utilisations du sol autorisées				

3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U_A

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone U_A est une zone urbaine correspondant aux centres anciens denses du chef-lieu de la commune de Saint-Béron et au secteur Le Raclet, situé plus au sud. Cette zone est destinée à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens de la commune et à recevoir de l'habitat s'inspirant des caractéristiques architecturales du groupement dans lequel il s'intègre ainsi que les équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Afin de répondre aux objectifs de préservation du patrimoine, le permis de démolir est exigé dans ces secteurs (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, cf. Partie.2).



Extrats du zonage de la zone UA du chef-lieu à gauche, du secteur Le Raclet à droite

LE PLAN DISTINGUE

La zone UA est notamment concernée par :

- ▶ 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le secteur du chef-lieu, au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme : OAP n°1, OAP n°2, OAP n°3 et OAP n°4. Ces OAP prévoient des prescriptions s'appliquant de façon complémentaire au présent règlement et dans un rapport de compatibilité.
- ▶ Des éléments bâtis à protéger, identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation et présentées au sein de la Partie.2 du présent règlement.

- Périmètre soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Boisements à préserver (L.153-23).
- Bâti patrimoniaux (L.151-19).
- ▶ Des secteurs avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risque.
- ▶ Des emplacements réservés.

3.1.1 SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 : Occupations du sol interdites

En zone UA sont interdits :

- Les constructions nouvelles d'exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions et activités de commerces de gros, les cinémas, les autres hébergements touristiques
- Les activités de restauration, les hôtels à l'exception de celles autorisées à l'article.2 ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les nouvelles constructions à usage d'entrepôt ;
- Les constructions à usage d'artisanat, commerce de détail et d'activités de service, à l'exception de celles autorisées à l'article.2 ;
- Les constructions à usage de bureaux, à l'exception de celles autorisées à l'article.2 ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne
- Les dépôts de véhicules et le camping-caravaning ;
- Tout remblai et tout dépôt de matériaux non directement liés à une construction autorisée dans la zone ou à une opération de travaux publics, ou susceptibles de porter atteinte aux sites et aux paysages.

Article 2 : Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières

Pour les constructions situées dans le périmètre de protection de monument inscrit, tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

En zone Ua sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction des bâtiments en situation de péril en cas d'amélioration de la situation existante (sécurité, etc.).
- Les constructions à destination d'activités d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services, de restauration et d'hôtels, d'une surface de plancher de 300 m² au maximum, sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone ;
- Les constructions à usage de bureaux sous réserve d'une surface de plancher inférieure à 150m² ;
- L'extension, le réaménagement des constructions existantes à usage d'entrepôt sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et de ne pas générer de nuisances supplémentaires ;
- L'extension des installations classées soumise à déclaration nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur. Pour les installations existantes non compatibles, les extensions ne seront autorisées que si le projet envisagé a pour effet de réduire la gêne ou le danger. L'agrandissement des installations existantes soumise à déclaration si le projet envisagé a également pour effet de réduire la gêne ou le danger.
- Les installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (EDF, etc.) sous réserve de leur compatibilité avec le caractère et les destinations de la zone ainsi que leur surélévation en modification pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Le changement de destination, sous réserve de correspondre à une occupation du sol autorisée ;
- En cas de présence d'un cours d'eau, les constructions sont autorisées sous condition d'être implantées à 10 mètres minimum du sommet des berges de ce cours d'eau.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

3.1.2 SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans tous les cas, une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture, la construction à l'alignement, est imposée si la construction projetée s'insère dans le tissu dense du village, selon le principe et l'implantation des bâtiments voisins, si elle n'aggrave pas par sa situation, la sécurité et la circulation.

En cas de saillies et survols sur le domaine public, les débords de toiture, balcons, les escaliers non cloisonnés et oriels sont autorisés dans la limite de 1m de profondeur, et à une hauteur minimum de 3,50 m.

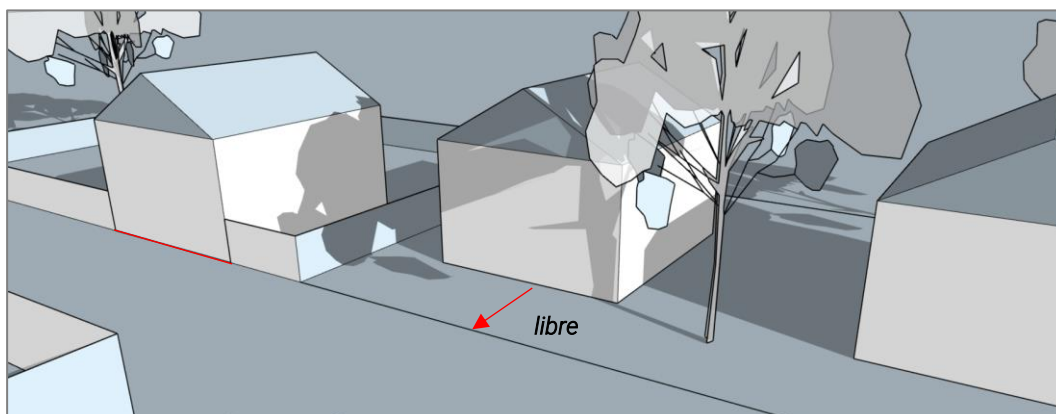
Implantations différentes :

- ▶ en cas d'extension d'une construction existante, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant
- ▶ pour des raisons d'architecture et de bonne intégration à l'ordonnancement général de l'ensemble bâti
- ▶ dans le cas d'une démolition-reconstruction pour permettre de reproduire l'implantation initiale ou dans le cas d'une nouvelle construction.
- ▶ pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 20cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
- ▶ pour des raisons de sécurité ou de circulation

Dans le cas d'une extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet de construction ne pourra réduire le recul existant

Les clôtures et murets ne sont pas soumis à ces reculs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.



■ L'implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

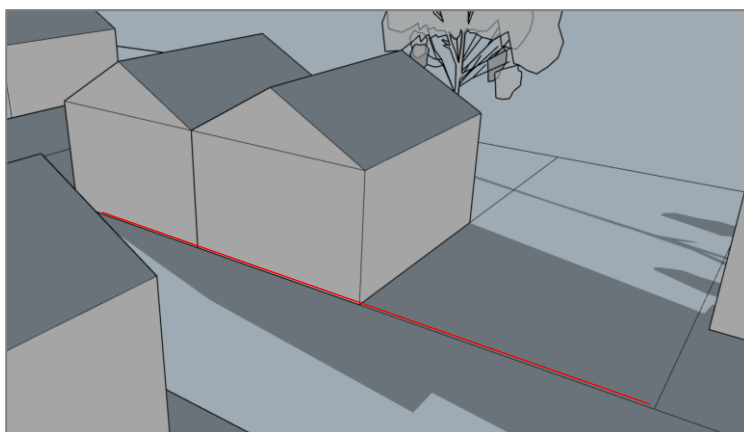
L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra reconstituer le bâtiment dans son volume et dans son implantation antérieure.

Cas du tissu bâti continu ou semi-continu

Dans ces secteurs l'ordre doit être poursuivi dans le cas de nouvelles constructions (sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur ou pour des raisons de sécurité publique).



■ Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre continu le long de la voie publique

Cas du tissu bâti discontinu et pour les limites séparatives de fond de parcelle

Dans ce cas, les constructions peuvent s'implanter librement.

Annexes

Les annexes de l'habitation de plus de 20 m² telles que garage, abri, etc. seront intégrées dans le volume principal, ou traitées en extension, ou accolées au volume principal. Aucune annexe de plus de 20 m² ne doit être isolée.

Les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher peuvent s'implanter librement.

La longueur de l'annexe implantée en limite séparative ne devra pas dépasser 7 mètres. Les piscines (margelles comprises) devront être établies à 3 mètres minimum des limites séparatives de la propriété.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Hauteur maximale des constructions

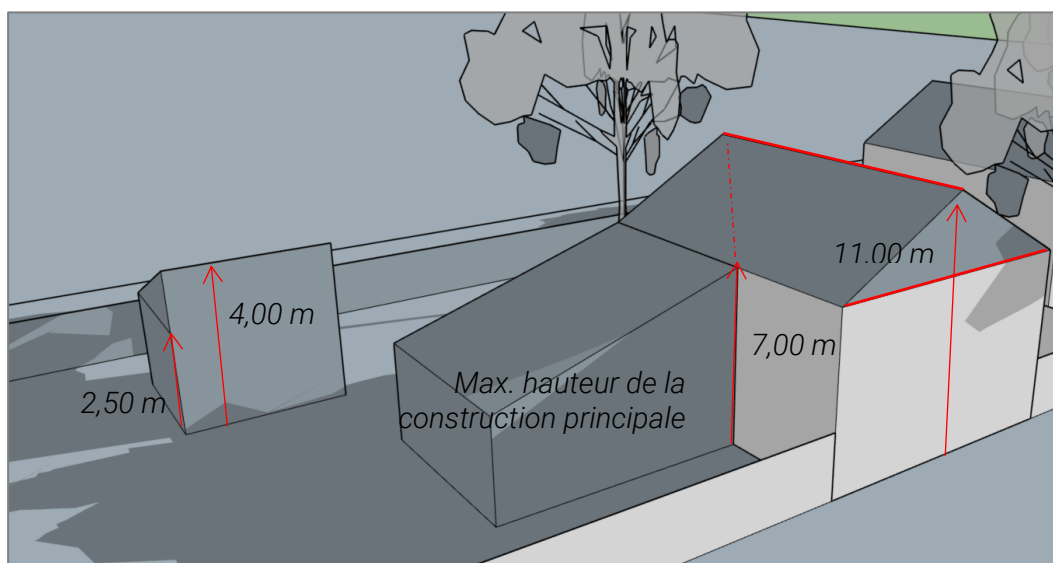
La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- ▶ 7,00 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
- ▶ 11,00 mètres au point le plus haut de la construction.

La hauteur des extensions ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des annexes isolées sera limitée à 4,00 mètres hors tout et à 2,50 mètres à l'égout du toit ou toiture-terrasse au point le plus proche de la limite. En cas de construction d'annexe enterrée ou semi-enterrée en toiture-terrasse, la hauteur (compris l'acrotère) ne devra pas dépasser 1,40 mètres par rapport au sol naturel.



■ Hauteur de la construction principale, des extensions et des annexes (source : Verdi)

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont affranchies des règles précédentes, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la limite précisée ci-dessus.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux serres, vérandas, aux éléments vitrés et abris de piscines.

En aucun cas les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, installations ou divers modes d'utilisations du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

Les constructions doivent préserver l'identité architecturale locale et une certaine simplicité des détails : il faudra donc éviter les ornements, frises, fioritures ...

En cas de restauration, le caractère initial des bâtiments traditionnels devra être sauvegardé, même dans le cas d'agrandissements importants.

Ces aménagements n'excluront pas l'emploi de matériaux contemporains, sous réserve qu'ils renforcent le caractère initial.

Exceptionnellement, des adaptations à l'article 5 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet, sa destination, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifie.

Implantation des constructions par rapport au terrain

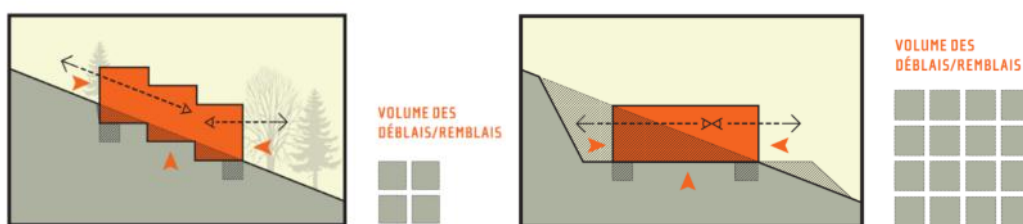
Les constructions, par leur composition et leurs accès, doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison

DÉPLACER LE TERRAIN

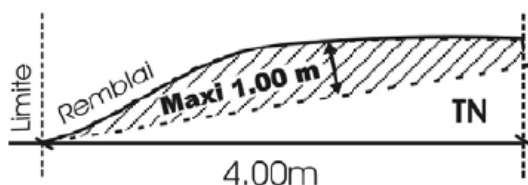
poser à plat sur un terrassement



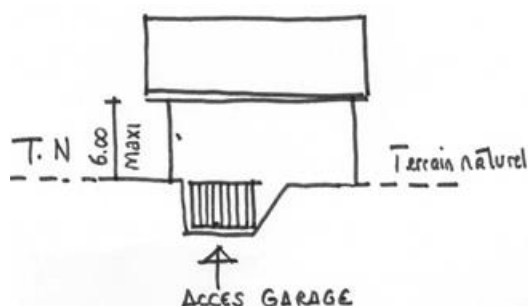
Exemples d'implantations par rapport à la pente (source : C2AUE de Savoie)

Les exhaussements et affouillements autorisés devront être limités par rapport au terrain naturel (sauf ceux liés à un aménagement public de loisirs), et dans tous les cas, faire l'objet d'une remise en forme et du régalaage des terres. Les pentes de rattrapage devront être plantées.

Les mouvements de terre sont limités à + ou - 1.00 m par rapport au terrain naturel, pour arriver au niveau naturel en limite séparative.



Les dispositions relatives aux mouvements de terre ne s'appliquent pas à la voie de desserte de la construction.



Les murets et escaliers de pierres sont autorisés. Les murets anciens doivent être préservés et restaurés.

En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

Pour les bâtiments d'activités : les terrains et abords des constructions doivent être aménagés, entretenus et protégés de telle manière que la propreté et l'aspect des villages et espaces bâtis ne s'en trouvent pas altérés.

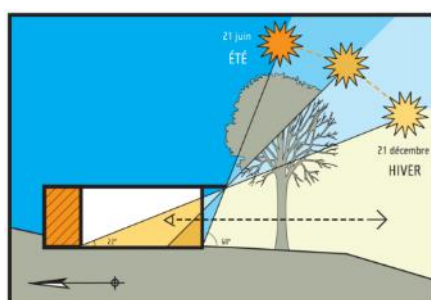
Les dépôts doivent être clos et couverts.

Orientation des constructions

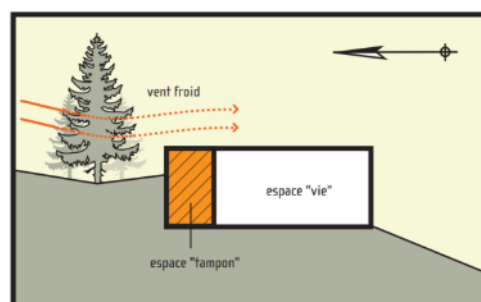
L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

La construction doit être implantée de manière à créer des espaces extérieurs (jardins, terrasses, cours) suffisamment intimes de par leur position par rapport à la construction pour ne pas nécessiter le rajout important d'éléments de protection visuelle ayant un fort impact dans le paysage (haies, clôtures).

PROFITER DU SOLEIL



SE PROTÉGER DES VENTS



Exemples d'implantations par rapport à l'ensoleillement et aux vents (source : C2AUE de Savoie et C2AUE de l'Isère)

Clôtures et murs de soutènements

Dispositions concernant les murs de soutènement

Hauteur maxi : les murs de soutènement devront être limités à une hauteur de 1,50 m. (Calcul de la hauteur : la hauteur du mur de soutènement est calculée par rapport au terrain naturel.

Ils doivent être réalisés suivant le même concept d'aspect que la construction principale.

Dispositions concernant les clôtures

Pour rappel, l'édification de clôtures n'est pas obligatoire et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Les clôtures doivent être constituées (hauteur maximum de 1,50m) :

- ▶ Soit de murs ou murets s'il s'agit d'assurer une continuité avec les propriétés voisines. Une unité d'aspect et de hauteur par rapport aux murs voisins sera recherchée.
- ▶ Soit par des grillages galvanisés ou verts (éventuellement doublés d'une haie) et comportant, ou non, un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur.

Les murs bahuts devront être enduits (sauf mur de pierre maintenu en l'état).

Les clôtures de fil de fer barbelé sont interdites.

Les clôtures bois ou PVC type pare-vue, claustras, toiles... sont interdites hormis en cas de construction mitoyenne sur une distance de 6 mètres depuis les façades.

Les murs et clôtures existantes peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur primitive avec le même traitement de surface.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.)

Des dispositions différentes sont autorisées pour les aménagements et constructions publiques.

- Traitement des ruisseaux et ouvrages liés

Les ruisseaux et ouvrages liés comme les ponceaux et les berges empierrées devront être entretenus et préservés dans le respect de leur caractère. La couverture des ruisseaux est interdite.

Le franchissement devra être réalisé en une seule portée et d'une largeur de 3,50 m pour les opérations individuelles.

Portails et équipements divers

En cas d'implantation de portails, ces derniers ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à la haie végétale ou à la clôture.

Les portails devront être en harmonie avec la construction principale.

Les supports de coffrets EDF et les boîtes aux lettres devront être intégrés de façon harmonieuse aux haies végétales et aux clôtures.

Aspect des constructions

Façades

La composition des façades devra être simple et structurée.

- ▶ les restaurations ou constructions nouvelles devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.
- ▶ L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, de briques sont interdites.
- ▶ Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, doivent avoir un aspect identique ou harmonisé avec celui de la façade principale.
- ▶ Dans le cas de constructions ayant des façades en continuité, les composantes (ouvertures, aspect, détails modénatures) devront rechercher la meilleure harmonisation.

Couleurs des façades : Le blanc pur est interdit.

Caractéristiques des toitures

Aspect :

Matériaux d'aspect ardoise ou tuile écaille, sous forme de petits éléments plats, dans les tons gris ardoise, brun ou rouge vieilli, ou selon la dominante locale de couleur. Dans le cas de réhabilitation d'un bâti traditionnel en privilégiera le même aspect de couverture que l'existant.

Les choix des matériaux sont déterminés par la recherche de l'harmonie locale, suivant le matériau dominant des toitures existantes.

L'unité de chaque secteur doit prévaloir sur les expressions individuelles

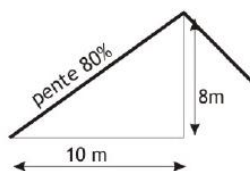
Volumétrie et pentes :

Sauf en cas de restauration d'une toiture ancienne qui devra préserver au maximum les caractéristiques d'origine et pour les toitures terrasses, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

- ▶ Les toitures seront à deux pans minimum.
- ▶ Les pentes doivent avoir une pente minimale de 70% et maximale de 100%.
- ▶ Les toitures peuvent comporter des croupes avec une pente supérieure de 10%.

Calcul de la pente d'un toit

Exemple 80%



En cas d'extension du bâti existant, exceptionnellement les toitures pourront être à un pan, en prolongement de la toiture existante (en reprenant la même pente), si par leur importance, elles ne dénaturent pas le volume principal, son identité, et s'intègrent à l'environnement bâti périphérique.

Faitages

On privilégiera le positionnement des faitages dans le sens de la longueur de la construction. En cas d'extension du bâti existant, exceptionnellement les toitures pourront être à un pan, en prolongement de la toiture existante (en reprenant la même pente), si elles ne dénaturent pas le volume principal et son identité.

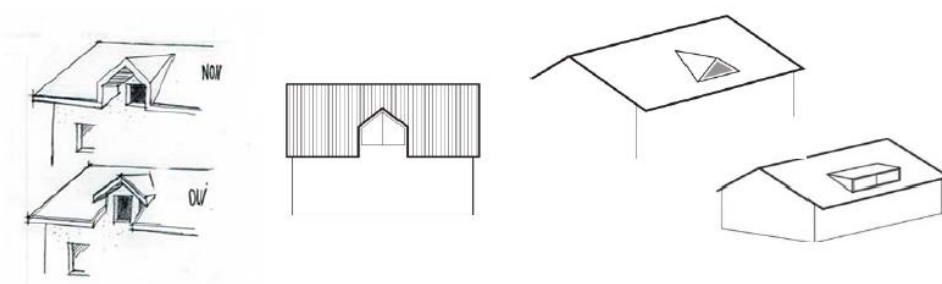
Capteurs solaires

Les panneaux solaires sont autorisés au sol ou sur la construction (s'ils sont placés sur toiture ils devront être apposés).

Ouvertures

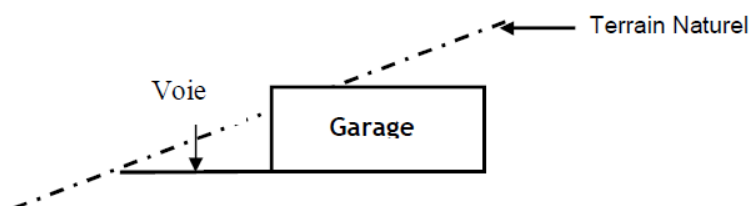
Les éléments de relief éclairants (lucarnes, jacobines) sont autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas l'aspect de la toiture et la couverture.

Les châssis vitrés de toiture sont autorisés à raison d'une unité par 20m² de toiture.



Sont autorisées les toitures terrasses notamment végétalisées si (non cumulatif) :

- ▶ elles sont justifiées par une fonction écologique ou une création architecturale
- ▶ elles sont utilisées et accessibles
- ▶ elles sont utilisées pour des éléments de jonction de petite dimension (surface de plancher inférieure à 30m²) entre bâtiments et pour les garages enterrés ou semi enterrés formant terrasse (avec revêtement ou végétalisée).



Dans le cas de dalle avec étanchéité, la finition devra être faite en gravillons, dalles ou recouverte de terre végétale et plantée pour les terrasses, en particulier quand la construction est implantée dans la pente et liée directement au terrain naturel (pour assurer une continuité d'aspect).

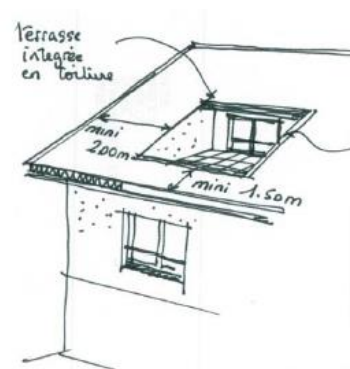
Les terrasses de moins de 10m² intégrées en toiture sont autorisées (une par logement)

Les débords de toiture devront être proportionnés au volume de la construction.

En cas de construction neuve et d'extension : 0,80m minimum pour la construction principale et 0,60 m pour les annexes (hormis pour les annexes de moins de 12m² de surface de plancher).

En cas de réhabilitation, les dimensions d'origine devront être conservées.

Ces dimensions pourront être modifiées si les caractéristiques des bâtiments voisins l'imposent (continuité architecturale et patrimoniale).



Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale et une harmonie des teintes respectueuses des caractéristiques architecturales locales seront obligatoires.

Les bardages d'aspect bois seront limités à des éléments décoratifs de petite dimension (pas de pignon habillé par exemple). Les garde-corps seront de forme simple, peu ouvragée.

Pour les annexes et extensions

Etant située dans des ensembles bâtis traditionnels, la construction devra être réalisée selon la même conception générale que le bâtiment principal tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux.

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée selon la même conception générale que le bâtiment principal tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes pentes de toiture.

Les toitures des annexes de moins de 12m² de surface de plancher peuvent être réalisées avec une pente de toit plus faible que le toit principal.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Règle générale

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, dans tous les cas de construction nouvelle, il doit être réservé 30 % de la surface de l'unité foncière en pleine terre. Tous les espaces non construits ou aménagés (enrobés...) doivent être végétalisés.

Plantation

Les essences végétales seront choisies parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les haies mono végétales à feuillage persistant (thuyas) sont interdites.

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences choisies parmi la liste figurant en annexe.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagères, et si possible, perméables. Elles seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupée afin de favoriser les continuités de boisement.

Traitement des ruisseaux et ouvrages liés

Les ruisseaux et ouvrages liés comme les ponceaux et les berges empierrées devront être entretenus et préservés dans le respect de leur caractère. La couverture des ruisseaux est interdite.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour l'application de cet article, le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.00 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination, ni du nombre de logements et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Nombre de places à réaliser

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

- 1 place de stationnement minimum par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement ;
- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

Prescriptions en matière de stationnement pour les cycles

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitation et de bâtiment à usage de bureau, conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction, à hauteur de 1 emplacement minimum pour 100 m² de surface de plancher créée.

Rappel technique

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

3.1.3 SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privés

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement.

Dans le cas de constructions multiples sur un même tènement, la mutualisation des accès sera recherchée.

Dans le cadre d'une division de terrain, les accès devront être mutualisés.

Au sein de la zone, un tracé relatif au maintien de voies et/ou chemins a été inscrit au zonage conformément au R151-48 1°. En cas d'aménagement à proximité de ce tracé, ses caractéristiques doivent être maintenues.

Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (motorisée, cycles, piétonne), l'approche du matériel de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services techniques (ramassage des déchets et déneigement).

En cas de création d'une voirie, la chaussée devra avoir une largeur minimale de 5,00 mètres, sauf en cas d'usage exclusif dédié aux modes doux (piétons, vélos,...).

Les voies à usages exclusif des piétons et des cycles devront présenter une largeur minimum de 1,50 mètres. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons seront imposés.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

Les chemins ruraux et les sentiers piétonniers, ainsi que leurs accès, devront être maintenus.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif des eaux usées et des eaux pluviales. Elle sera raccordée en priorité par voie gravitaire.

Toute construction le nécessitant, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe.

Dans les secteurs non desservis par des équipements publics d'assainissement collectifs, l'autorité compétente admettra la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.

Par ailleurs :

- L'évacuation des eaux usées liées aux activités admises dans la zone dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.
- Les effluents agricoles (purins, fumier, notamment) ne peuvent être rejetés dans les réseaux publics.
- Les restaurants et les commerces de bouche doivent être dotés d'un bac à graisse.

Sur le secteur du Raclet, le zonage repère les égouts : ces derniers doivent être entretenus et préservés dans la mesure où ils participent au fonctionnement correct de l'assainissement du secteur.

Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol, pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales :

- en évitant de modifier de manière inappropriée l'écoulement naturel des eaux sur la parcelle,
- en maintenant le maximum d'espaces végétalisés,
- en favorisant l'utilisation des matériaux drainant ou filtrant pour les aménagements de surface (accès, stationnement, terrasses, allées piétonnes) ou la mise en œuvre de toitures végétalisées.

Le pétitionnaire ou maître d'ouvrage devra démontrer que les eaux de pluie collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) seront gérées « à la parcelle » de telle sorte que le nouvel aménagement ou construction ne vienne dégrader la situation actuelle.

L'ensemble des dispositions de gestion, d'infiltration ou de rétention s'appliquent pour la création de surfaces imperméables dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m².

L'infiltration si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements et constructions réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, terrasses, accès,...)

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées en totalité ou en partie (nature des sols, pente et risques naturels), 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 ou vers un exutoire, lorsqu'ils existent ; dans ce cas, le rejet est soumis à l'autorisation du propriétaire du fossé et de la collectivité.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite naturel du tènement avant aménagement (y compris le bassin versant amont collecté).

Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrent ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, odeurs, stagnation d'eau).

Dans la mesure du possible, il sera mis en place des installations permettant la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement) et/ou à des fins d'arrosage.

Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Les fossés et autres écoulements devront être entretenus et ne pas être couverts, hormis sur une largeur maximale de 3 m permettant l'accès d'un véhicule. Dans ce dernier cas, le couverture devra être conçu de manière à maintenir le ruissellement naturel des eaux.

Tout rejet (cours, parking piscine) sur les voiries est interdit.

Autres réseaux

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété. Celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation pour la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

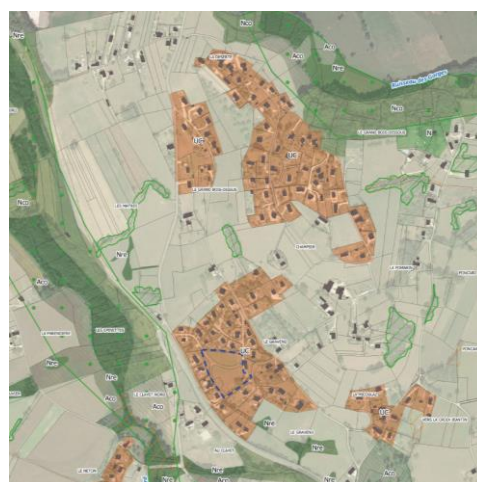
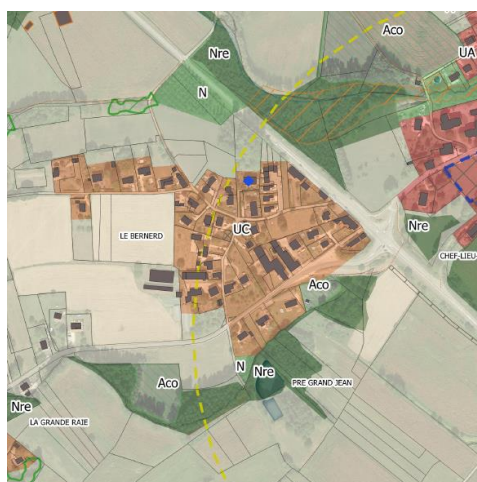
Collecte des déchets et des ordures ménagères

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction. Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions de la réglementation de collecte et traitement des déchets du gestionnaire.

3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U_C

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine destinés à recevoir de l'habitat de moyenne densité, les équipements, activités, commerces ou services compatibles avec cette destination, ainsi que leurs aménagements, extensions, changements de destinations ou reconstructions autorisées.



Extrairts du zonage de la zone UC du secteur Le Bernerd à gauche, du secteur Le Grand Bois-dessus et Le Gravend à droite

LE PLAN DISTINGUE

La zone UC est notamment concernée par :

- ▶ 1 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le secteur du chef-lieu, au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme : OAP n°7.
- ▶ Des éléments bâtis à protéger, identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation et présentées au sein du titre VI du présent règlement.
 - Périmètre soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
 - Boisements à préserver (L.153-23).
 - Bâtis patrimoniaux (L.151-19).

- ▶ Des linéaires arborés à préserver identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- ▶ Des secteurs avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risque.
- ▶ Des emplacements réservés.
- ▶ Des secteurs de hauteur limitée en raison des enjeux paysagers

3.2.1 SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 : Occupations du sol interdites

En zone Uc sont interdits :

- ▶ Les constructions nouvelles d'exploitations agricoles et forestières ;
- ▶ Les constructions et activités de commerces de gros, de restauration, les cinémas, les hôtels et autres hébergements touristiques ;
- ▶ Les constructions à usage industriel ;
- ▶ Les nouvelles constructions à usage d'entrepôt ;
- ▶ Les constructions à usage d'artisanat, commerce de détail et d'activités de service, à l'exception de celles autorisées à l'article.2 ;
- ▶ Les constructions à usage de bureaux, à l'exception de celles autorisées à l'article.2 ;
- ▶ Les cuisines dédiées à la vente en ligne
- ▶ Les dépôts de véhicules et le camping-caravaning ;
- ▶ Tout remblai et tout dépôt de matériaux non directement liés à une construction autorisée dans la zone ou à une opération de travaux publics, ou susceptibles de porter atteinte aux sites et aux paysages.

Article 2 : Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières

Dans le secteur identifié avec une limitation de la constructibilité ou de l'occupation du sol au regard des enjeux d'eau ou d'assainissement l'urbanisation est conditionnée au lancement du programme de travaux d'assainissement auquel s'est engagée la collectivité.

En l'absence de programme de travaux ou de lancement, l'urbanisation est proscrite et n'est autorisée que

- pour les extensions limitées des constructions principales existantes dès lors qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire

- pour la réalisation d'annexes aux constructions existantes.

Pour les constructions situées dans le périmètre de protection (rayon de 500 mètres autour du château – monument inscrit), tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

En zone Uc sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'activités d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services, d'une surface de plancher de 150 m² maximum, sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone ;
- Les constructions à usage de bureau sous réserve d'une surface de plancher inférieure à 150m² ;
- L'extension, le réaménagement des constructions existantes à usage d'entrepôt sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et de ne pas générer de nuisances supplémentaires ;
- L'extension, le réaménagement des bâtis existants liés à une exploitation agricole ou forestière sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et de ne pas générer de nuisances supplémentaires ;
- Les installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (EDF...) sous réserve de leur compatibilité avec le caractère et les destinations de la zone ainsi que leur surélévation et modification pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
- L'extension des installations classées soumises à déclaration nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur. Pour les installations existantes non compatibles, les extensions ne seront autorisées que si le projet envisagé a pour effet de réduire la gêne ou le danger. L'agrandissement des installations existantes déclaration si le projet envisagé a également pour effet de réduire la gêne ou le danger.
- En cas de présence d'un cours d'eau, les constructions sont autorisées sous condition d'être implantées à 10 mètres minimum du sommet des berges de ce cours d'eau.
- Le changement de destination, sous réserve de correspondre à une occupation du sol autorisée ;

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

3.2.2 SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans tous les cas, une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

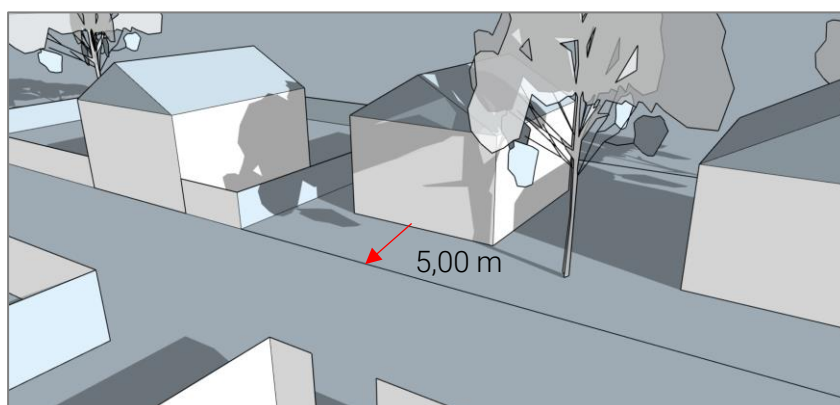
L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante.

Les constructions devront être édifiées :

- En retrait de la route départementale (RD 1006) avec un minimum de 10,00 mètres.
- En retrait de la voie communale avec un minimum de 8 mètres.
- En retrait du chemin communal avec un minimum de 6 mètres.
- En retrait de la voie en impasse avec un minimum de 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées sous réserve de la prise en compte des impératifs de visibilité et sécurité :

- en cas d'extension d'une construction existante, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées



■ Schéma d'implantation des constructions possible en zone Uc (source : Verdi)

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'exempter de la marge de recul par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques.

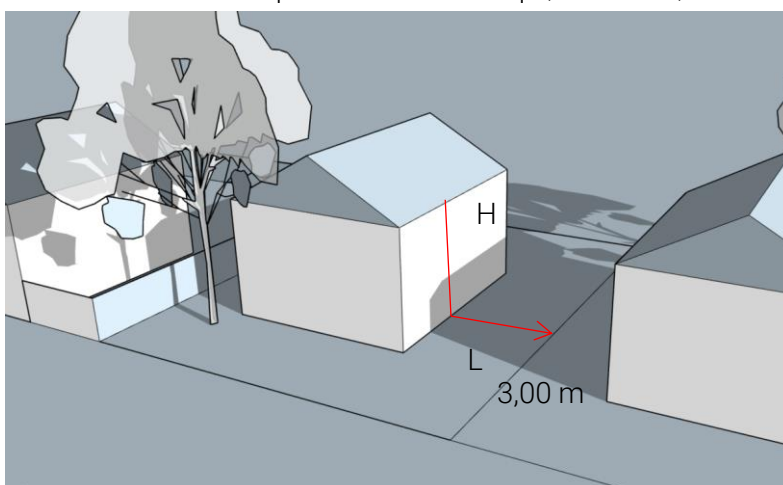
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante.

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul devra être adapté à la configuration du cours d'eau, sans être inférieur à 10 mètres par rapport au sommet des berges des cours d'eau

Dans les autres cas, les constructions s'implanteront avec un retrait de 3 m minimum ou à l'alignement.

*Une tolérance de 1,00 mètre est admise pour les débords de toiture, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés. Au-delà de 1,00 mètre, le débord extérieur des toitures constitue un point du bâtiment qui, de ce fait, entre dans le calcul.



■ Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre discontinu (source : Verdi)

Cas particuliers

Les nouvelles constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives dans les cas suivants :

- ▶ En cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter devront être ceux qui existaient précédemment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les clôtures. Celles-ci peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

Annexes

Les annexes de l'habitation de plus de 20 m² telles que garage, abri, etc. seront intégrées dans le volume principal, ou traitées en extension, ou accolées au volume principal. Aucune annexe de plus de 20 m² ne doit être isolée.

Les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher peuvent s'implanter librement.

La longueur de l'annexe implantée en limite séparative ne devra pas dépasser 7 mètres. Les piscines (margelles comprises) devront être établies à 3 mètres minimum des limites séparatives de la propriété.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions **ne peut dépasser 30% de la surface totale.**

Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

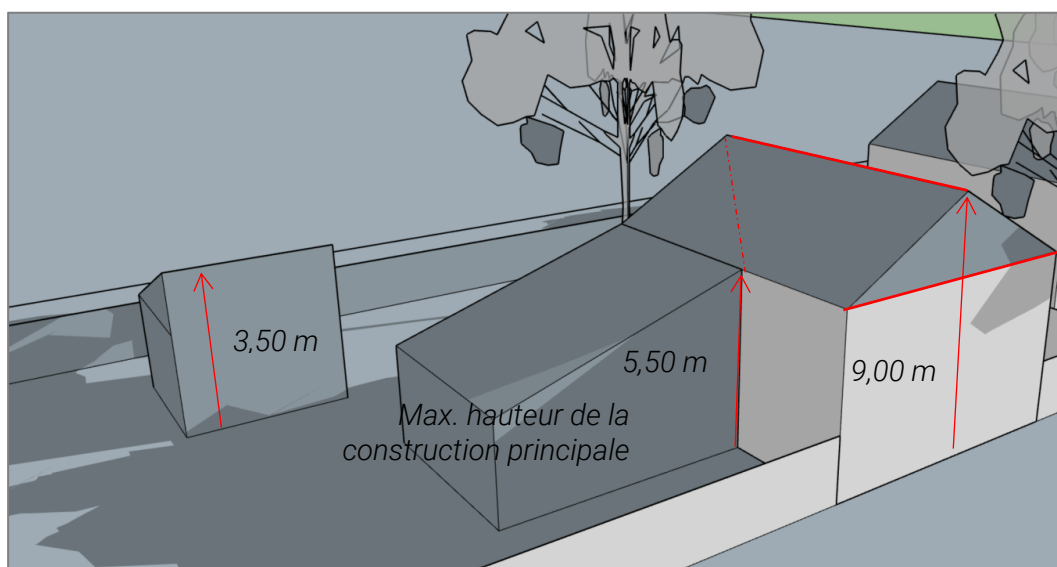
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- ▶ 5,50 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
- ▶ 8,00 mètres au point le plus haut de la construction.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme secteur de hauteur limitée en raison des enjeux paysagers, la hauteur maximale est fixée à R+C.

La hauteur des extensions ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des constructions annexes sera limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.



■ Hauteur de la construction principale, des extensions et des annexes (source : Verdi)

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont affranchies des règles précédentes, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la limite précisée ci-dessus.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux serres, vérandas, aux éléments vitrés et abris de piscines.

En aucun cas les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, installations ou divers modes d'utilisations du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou

leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

Les constructions doivent préserver l'identité architecturale locale et une certaine simplicité des détails : il faudra donc éviter les ornements, frises, fioritures ...

En cas de restauration, le caractère initial des bâtiments traditionnels devra être sauvegardé, même dans le cas d'agrandissements importants.

Ces aménagements n'excluront pas l'emploi de matériaux contemporains, sous réserve qu'ils renforcent le caractère initial.

Exceptionnellement, des adaptations à l'article 5 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet, sa destination, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifient.

Implantation des constructions par rapport au terrain

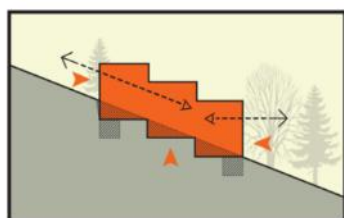
Les constructions, par leur composition et leurs accès, doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

ACCOMPAGNER LA PENTE

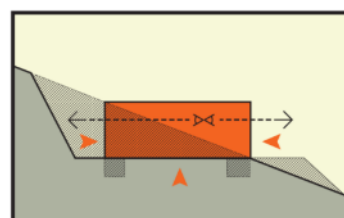
en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison

DÉPLACER LE TERRAIN

poser à plat sur un terrassement



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

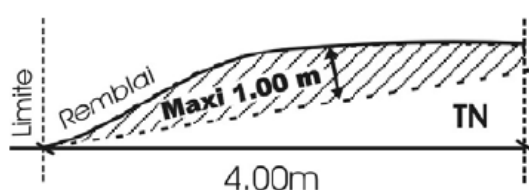


VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

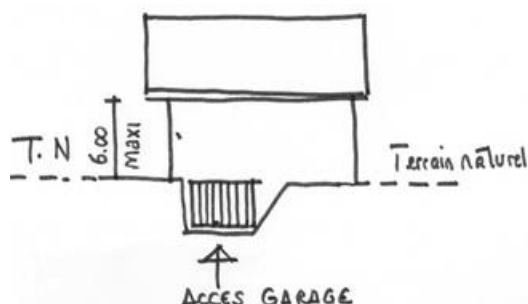
Exemples d'implantations par rapport à la pente (source : C2AUE de Savoie)

Les exhaussements et affouillements autorisés devront être limités par rapport au terrain naturel (sauf ceux liés à un aménagement public de loisirs), et dans tous les cas, faire l'objet d'une remise en forme et du régalaage des terres. Les pentes de rattrapage devront être plantées.

Les mouvements de terre sont limités à + ou - 1.00 m par rapport au terrain naturel, pour arriver au niveau naturel en limite séparative.



Les dispositions relatives aux mouvements de terre ne s'appliquent pas à la voie de desserte de la construction.



Les murets et escaliers de pierres sont autorisés. Les murets anciens doivent être préservés et restaurés.

En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

Pour les bâtiments d'activités : les terrains et abords des constructions doivent être aménagés, entretenus et protégés de telle manière que la propreté et l'aspect des villages et espaces bâtis ne s'en trouvent pas altérés.

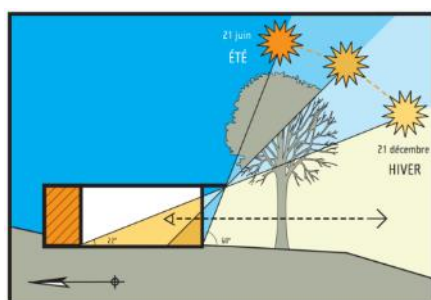
Les dépôts doivent être clos et couverts.

Orientation des constructions

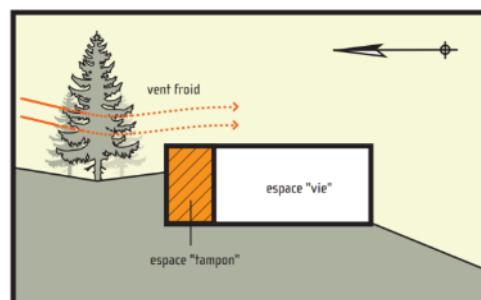
L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

La construction doit être implantée de manière à créer des espaces extérieurs (jardins, terrasses, cours) suffisamment intimes de par leur position par rapport à la construction pour ne pas nécessiter le rajout important d'éléments de protection visuelle ayant un fort impact dans le paysage (haies, clôtures).

PROFITER DU SOLEIL



SE PROTÉGER DES VENTS



Exemples d'implantations par rapport à l'ensoleillement et aux vents (source : C2AUE de Savoie et C2AUE de l'Isère)

Clôtures et murs de soutènements

Dispositions concernant les clôtures

Pour rappel, l'édification de clôtures n'est pas obligatoire et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Les clôtures doivent être constituées (hauteur maximum de 1,50m) :

- ▶ Soit de murs ou murets s'il s'agit d'assurer une continuité avec les propriétés voisines. Une unité d'aspect et de hauteur par rapport aux murs voisins sera recherchée.
- ▶ Soit par des grillages galvanisés ou verts (éventuellement doublés d'une haie) et comportant, ou non, un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur.

Les murs bahuts devront être enduits (sauf mur de pierre maintenu en l'état).

Les clôtures de fil de fer barbelé sont interdites.

Les clôtures bois ou PVC type pare-vue, claustras, toiles... sont interdites hormis en cas de construction mitoyenne sur une distance de 6 mètres depuis les façades.

Les murs et clôtures existantes peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur primitive avec le même traitement de surface.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.)

Des dispositions différentes sont autorisées pour les aménagements et constructions publiques.

Portails et équipements divers

En cas d'implantation de portails, ces derniers ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à la haie végétale ou à la clôture.

Les portails devront être en harmonie avec la construction principale.

Les supports de coffrets EDF et les boîtes aux lettres devront être intégrés de façon harmonieuse aux haies végétales et aux clôtures.

Aspect des constructions

Façades

La composition des façades devra être simple et structurée.

- ▶ les restaurations ou constructions nouvelles devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.
- ▶ L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, de briques sont interdites.
- ▶ Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, doivent avoir un aspect identique ou harmonisé avec celui de la façade principale.
- ▶ Dans le cas de constructions ayant des façades en continuité, les composantes (ouvertures, aspect, détails modénatures) devront rechercher la meilleure harmonisation.

Couleurs des façades : Le blanc pur est interdit.

Caractéristiques des toitures

Aspect :

Matériaux d'aspect ardoise ou tuile écaille, sous forme de petits éléments plats, dans les tons gris ardoise, brun ou rouge vieilli, ou selon la dominante locale de couleur. Dans le cas de réhabilitation d'un bâti traditionnel en privilégiera le même aspect de couverture que l'existant.

Les choix des matériaux sont déterminés par la recherche de l'harmonie locale, suivant le matériau dominant des toitures existantes.

L'unité de chaque secteur doit prévaloir sur les expressions individuelles

Volumétrie et pentes :

Sauf en cas de restauration d'une toiture ancienne qui devra préserver au maximum les caractéristiques d'origine et pour les toitures terrasses, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

- ▶ Les toitures seront à deux pans minimum.
- ▶ Les pentes doivent avoir une pente minimale de 60% et maximale de 80%.
- ▶ Les toitures peuvent comporter des croupes avec une pente supérieure de 10%.

En cas d'extension du bâti existant, exceptionnellement les toitures pourront être à un pan, en prolongement de la toiture existante (en reprenant la même pente), si par leur importance, elles ne dénaturent pas le volume principal, son identité, et s'intègrent à l'environnement bâti périphérique.

Faitages

On privilégiera le positionnement des faitages dans le sens de la longueur de la construction. En cas d'extension du bâti existant, exceptionnellement les toitures pourront être à un pan, en prolongement de la toiture existante (en reprenant la même pente), si elles ne dénaturent pas le volume principal et son identité.

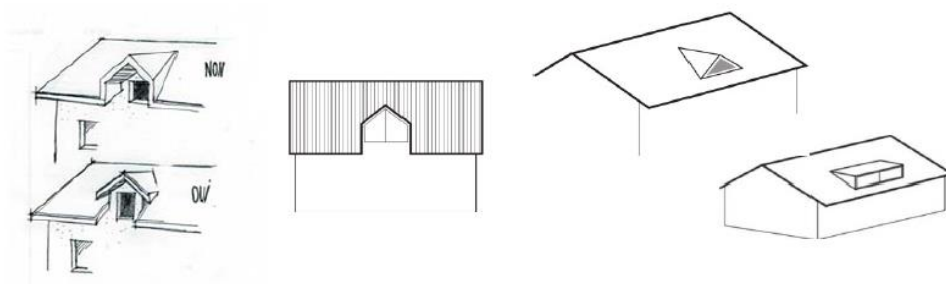
Capteurs solaires

Les panneaux solaires sont autorisés au sol ou sur la construction (s'ils sont placés sur toiture ils devront être apposés).

Ouvertures

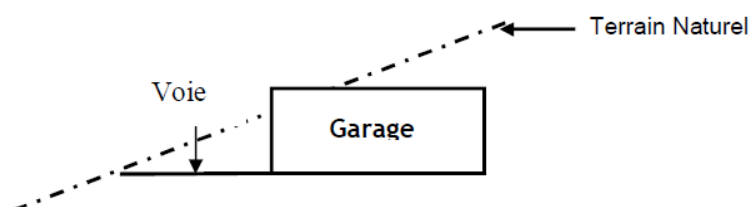
Les éléments de relief éclairants (lucarnes, jacobines) sont autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas l'aspect de la toiture et la couverture.

Les châssis vitrés de toiture sont autorisés à raison d'une unité par 20m² de toiture.



Sont autorisées les toitures terrasses notamment végétalisées si (non cumulatif) :

- ▶ elles sont justifiées par une fonction écologique ou une création architecturale
- ▶ elles sont utilisées et accessibles
- ▶ elles sont utilisées pour des éléments de jonction de petite dimension (surface de plancher inférieure à 30m²) entre bâtiments et pour les garages enterrés ou semi enterrés formant terrasse (avec revêtement ou végétalisée).



Dans le cas de dalle avec étanchéité, la finition devra être faite en gravillons, dalles ou recouverte de terre végétale et plantée pour les terrasses, en particulier quand la construction est implantée dans la pente et liée directement au terrain naturel (pour assurer une continuité d'aspect).

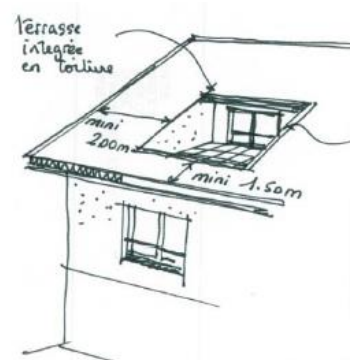
Les terrasses de moins de 10m² intégrées en toiture sont autorisées (une par logement)

Les débords de toiture devront être proportionnés au volume de la construction.

En cas de construction neuve et d'extension :
0,80m minimum pour la construction principale
et 0,60 m pour les annexes (hormis pour les annexes de moins de 12m² de surface de plancher).

En cas de réhabilitation, les dimensions d'origine devront être conservées.

Ces dimensions pourront être modifiées si les caractéristiques des bâtiments voisins l'imposent (continuité architecturale et patrimoniale).



Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale et une harmonie des teintes respectueuses des caractéristiques architecturales locales seront obligatoires.

Les bardages d'aspect bois seront limités à des éléments décoratifs de petite dimension (pas de pignon habillé par exemple). Les garde-corps seront de forme simple, peu ouvragée.

Pour les annexes et extensions

Etant située dans des ensembles bâtis traditionnels, la construction devra être réalisée selon la même conception générale que le bâtiment principal tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux.

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée selon la même conception générale que le bâtiment principal tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes pentes de toiture.

Les toitures des annexes de moins de 12m² de surface de plancher peuvent être réalisées avec une pente de toit plus faible que le toit principal.

Aspect des constructions

Façades

La composition des façades devra être simple et structurée.

- ▶ les restaurations ou constructions nouvelles devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.
- ▶ L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, de briques sont interdites.
- ▶ Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, doivent avoir un aspect identique ou harmonisé avec celui de la façade principale.
- ▶ Dans le cas de constructions ayant des façades en continuité, les composantes (ouvertures, aspect, détails modénatures) devront rechercher la meilleure harmonisation.

Couleurs des façades : Le blanc pur est interdit.

Toitures

Aspect :

Matériaux d'aspect ardoise ou tuile dans les tons gris ardoise, brun ou rouge ou selon la dominante locale de couleur. Dans le cas de réhabilitation d'un bâti traditionnel en privilégiera le même aspect de couverture que l'existant.

Les choix des matériaux sont déterminés par la recherche de l'harmonie locale, suivant le matériau dominant des toitures existantes.

L'unité de chaque secteur doit prévaloir sur les expressions individuelles

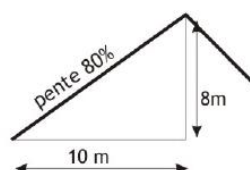
Volumétrie et pentes :

Sauf en cas de restauration d'une toiture ancienne qui devra préserver au maximum les caractéristiques d'origine et pour les toitures terrasses, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

- ▶ Les toitures seront à deux pans minimum.
- ▶ Les pentes doivent avoir une pente minimale de 60% et maximale de 80%.
- ▶ Les toitures peuvent comporter des croupes avec une pente supérieure de 10%.

Calcul de la pente d'un toit

Exemple 80%



En cas d'extension du bâti existant, exceptionnellement les toitures pourront être à un pan, en prolongement de la toiture existante (en reprenant la même pente), si par

leur importance, elles ne dénaturent pas le volume principal, son identité, et s'intègrent à l'environnement bâti périphérique.

Faitages

On privilégiera le positionnement des faitages dans le sens de la longueur de la construction. Les oppositions de faitage sont autorisées pour les plus petites parties de la construction

En cas d'extension du bâti existant, exceptionnellement les toitures pourront être à un pan, en prolongement de la toiture existante (en reprenant la même pente), si elles ne dénaturent pas le volume principal et son identité.

Capteurs solaires

Les panneaux solaires sont autorisés au sol ou sur la construction (s'ils sont placés sur toiture ils devront être apposés).

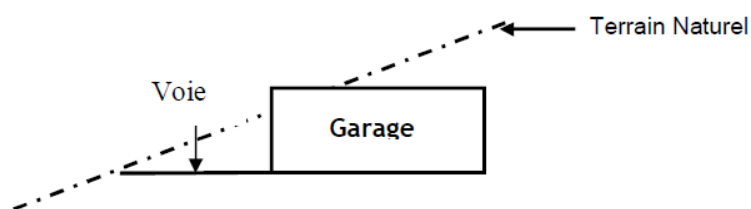
Ouvertures

Les éléments de relief éclairants (lucarnes, jacobines) sont autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas l'aspect de la toiture et la couverture.

Les châssis vitrés de toiture sont autorisés à raison d'une unité par 20m² de toiture.

Sont autorisées les toitures terrasses notamment végétalisées si (non cumulatif) :

- ▶ elles sont justifiées par une fonction écologique ou une création architecturale
- ▶ elles sont utilisées et accessibles
- ▶ elles sont utilisées pour des éléments de jonction de petite dimension (surface de plancher inférieure à 30m²) entre bâtiments et pour les garages enterrés ou semi enterrés formant terrasse (avec revêtement ou végétalisée).



Dans le cas de dalle avec étanchéité, la finition devra être faite en gravillons, dalles ou recouverte de terre végétale et plantée pour les terrasses, en particulier quand la construction est implantée dans la pente et liée directement au terrain naturel (pour assurer une continuité d'aspect).

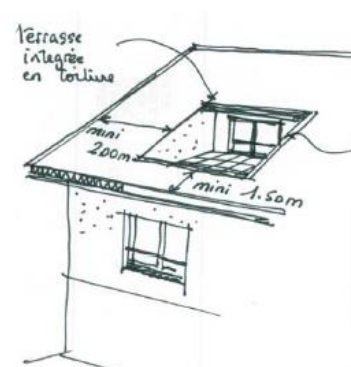
Les terrasses de moins de 10m² intégrées en toiture sont autorisées (une par logement)

Les débords de toiture devront être proportionnés au volume de la construction.

En cas de construction neuve et d'extension : 0,80m minimum pour la construction principale et 0,60 m pour les annexes (hormis pour les annexes de moins de 12m² de surface de plancher).

En cas de réhabilitation, les dimensions d'origine devront être conservées.

Ces dimensions pourront être modifiées si les caractéristiques des bâtiments voisins l'imposent (continuité architecturale et patrimoniale).



Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale et une harmonie des teintes respectueuses des caractéristiques architecturales locales seront obligatoires.

Les bardages d'aspect bois seront limités à des éléments décoratifs de petite dimension (pas de pignon habillé par exemple). Les garde-corps seront de forme simple, peu ouvragée.

Pour les annexes et extensions

La construction devra être réalisée selon la même conception générale que le bâtiment principal tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux (hormis pour les constructions de moins de 12m²).

Les pentes de toit devront être comprises entre 30% et 70%.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Règle générale

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, dans tous les cas de construction nouvelle, il doit être réservé 50 % de la surface de l'unité foncière en pleine terre. Tous les espaces non construits ou aménagés (enrobés...) doivent être végétalisés.

Plantation

Les essences végétales seront choisies parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les haies mono végétales à feuillage persistant (thuyas) sont interdites.

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences choisies parmi la liste figurant en annexe.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagères, et si possible, perméables. Elles seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupée afin de favoriser les continuités de boisement.

Traitement des ruisseaux et ouvrages liés

Les ruisseaux et ouvrages liés comme les ponceaux et les berges empierrées devront être entretenus et préservés dans le respect de leur caractère. La couverture des ruisseaux est interdite.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour l'application de cet article, le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.00 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination, ni du nombre de logements et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Nombre de places à réaliser

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

- 1 place de stationnement minimum par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement ;
- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

Prescriptions en matière de stationnement pour les cycles

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitation et de bâtiment à usage de bureau, conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction, à hauteur de 1 emplacement minimum pour 100 m² de surface de plancher créée.

Rappel technique

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

3.2.3 SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privés

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement.

Dans le cas de constructions multiples sur un même tènement, la mutualisation des accès sera recherchée.

Au sein de la zone, un tracé relatif au maintien de voies et/ou chemins a été inscrit au zonage conformément au R151-48 1°. En cas d'aménagement à proximité de ce tracé, ses caractéristiques doivent être maintenues.

Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (motorisée, cycles, piétonne), l'approche du matériel de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services techniques (ramassage des déchets et déneigement).

En cas de création d'une voirie, la chaussée devra avoir une largeur minimale de 5,00 mètres, sauf en cas d'usage exclusif dédié aux modes doux (piétons, vélos,...).

Les voies à usages exclusif des piétons et des cycles devront être réalisées avec un revêtement perméable et présenter une largeur minimum de 1,50 mètres. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons seront imposés.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

Les chemins ruraux et les sentiers piétonniers, ainsi que leurs accès, devront être maintenus.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif des eaux usées et des eaux pluviales. Elle sera raccordée en priorité par voie gravitaire.

Toute construction le nécessitant, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe.

Dans les secteurs non desservis par des équipements publics d'assainissement collectifs, l'autorité compétente admettra la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.

Par ailleurs :

- L'évacuation des eaux usées liées aux activités admises dans la zone dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.
- Les effluents agricoles (purins, fumier, notamment) ne peuvent être rejetés dans les réseaux publics.
- Les restaurants et les commerces de bouche doivent être dotés d'un bac à graisse.

La zone est concernée par deux tramés limitant la constructibilité pour des raisons d'assainissement : les permis ne pourront y être autorisés qu'à engagement des travaux nécessaires au bon fonctionnement de l'assainissement (secteur du raclet et de Gravend).

Sur le secteur du Raclet, le zonage repère les égouts : ces derniers doivent être entretenus et préservés dans la mesure où ils participent au fonctionnement correct de l'assainissement du secteur.

Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol, pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales :

- en évitant de modifier de manière inappropriée l'écoulement naturel des eaux sur la parcelle,
- en maintenant le maximum d'espaces végétalisés,
- en favorisant l'utilisation des matériaux drainant ou filtrant pour les aménagements de surface (accès, stationnement, terrasses, allées piétonnes) ou la mise en œuvre de toitures végétalisées.

Le pétitionnaire ou maître d'ouvrage devra démontrer que les eaux de pluie collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) seront gérées « à la parcelle » de telle sorte que le nouvel aménagement ou construction ne vienne dégrader la situation actuelle.

L'ensemble des dispositions de gestion, d'infiltration ou de rétention s'appliquent pour la création de surfaces imperméables dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m².

L'infiltration si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements et constructions réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, terrasses, accès,...)

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées en totalité ou en partie (nature des sols, pente et risques naturels), 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 ou vers un exutoire, lorsqu'ils existent ; dans ce cas, le rejet est soumis à l'autorisation du propriétaire du fossé et de la collectivité.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite naturel du tènement avant aménagement (y compris le bassin versant amont collecté).

Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrent ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, odeurs, stagnation d'eau).

Dans la mesure du possible, il sera mis en place des installations permettant la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement) et/ou à des fins d'arrosage.

Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Les fossés et autres écoulements devront être entretenus et ne pas être couverts, hormis sur une largeur maximale de 3 m permettant l'accès d'un véhicule. Dans ce dernier cas, le couverture devra être conçu de manière à maintenir le ruissellement naturel des eaux.

Tout rejet (cours, parking piscine) sur les voiries est interdit.

Autres réseaux

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété. Celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation pour la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

Collecte des déchets et des ordures ménagères

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions de la réglementation de collecte et traitement des déchets du gestionnaire.

3.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE correspond aux zones dédiées à la vie et au développement des activités économiques. Elle se décline en plusieurs sous-secteurs différenciés principalement par la nature de l'occupation des sols, selon la destination économique principale de chaque site d'activités économiques :

- ▶ Le sous-secteur UE-1 correspondant à la zone de la Girondière,
- ▶ Le sous-secteur UE-2, correspondant à la zone du centre,
- ▶ Le sous-secteur UE-3, correspondant à la zone de la Marbrerie
- ▶ Le sous-secteur UE-4 correspondant aux zones du Sourd et de la route de la Bridoire.

LE PLAN DISTINGUE

La zone UE est notamment concernée par :

- ▶ 1 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le secteur du chef-lieu, au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme : OAP n°6.
- ▶ Des secteurs avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risque.

Destination	Sous-destinations	UE-1	UE-2	UE-3	UE-4
<i>Habitation</i>	Logement				
	Hébergement				
<i>Commerce et activité de service</i>	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hôtels				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salle d'art et de spectacle				
	Equipement sportifs				
	Lieux de culte				
	Autres équipements recevant du public				
<i>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</i>	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau				
	Cuisine dédiée à la vente en ligne				
	Centre de congrès et d'exposition				
<i>Exploitations</i>	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				

3.3.1 SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Article 1 : Occupations du sol interdites

Dans toutes les zones, sont interdits :

- ▶ Les hébergements
- ▶ La restauration, les hôtels, les autres hébergements touristiques
- ▶ Les cinéma
- ▶ Les salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, lieux de culte, les autres équipements recevant du public
- ▶ Les bureaux
- ▶ Les centre de congrès et d'exposition
- ▶ Les lieux dédiés à la vente de cuisine en ligne
- ▶ Les exploitations agricoles

En plus dans la zone Ue-1 sont interdits sauf conditions à l'article 2 :

- ▶ Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- ▶ Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- ▶ Les exploitations forestières

En plus dans la zone Ue-2 sont interdits sauf conditions à l'article 2 :

- ▶ L'artisanat et commerce de détail
- ▶ Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ▶ Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- ▶ Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

En plus dans la zone Ue-3 sont interdits sauf conditions à l'article 2 :

- ▶ Les logements
- ▶ L'artisanat et commerce de détail
- ▶ Le commerce de gros
- ▶ Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- ▶ Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- ▶ Les exploitations forestières

En plus dans la zone Ue-4 sont interdits sauf conditions à l'article 2 :

- ▶ Les logements
- ▶ L'artisanat et commerce de détail
- ▶ Le commerce de gros
- ▶ Les exploitations forestières

Article 2 : Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières

Dans toutes les zones UE sont autorisés :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires au fonctionnement de la zone
- les affouillements et exhaussements liés aux usages et constructions autorisés dans chacune des zones

En zone Ue-1 sont autorisés sous-conditions :

- l'adaptation des logements existants sous réserve de ne créer de nouvelle surface de plancher ou d'emprise
- l'artisanat et commerce de service sous réserve d'être liée à une activité artisanale autorisée sur la zone et de ne pas excéder 300m² de surface de plancher par unité foncière
- l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve de ne pas excéder 150m² de surface de plancher par unité foncière

En zone Ue-2 sont autorisés sous-conditions :

- les logements sous réserve d'une surface inférieure à 70 m², d'être aménagé dans le bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, de constituer un logement temporaire destiné uniquement aux employés de l'exploitation forestière et de ne pas constituer une résidence principale
- Le commerce de gros sous réserve d'une surface de vente inférieure à 300m²
- l'artisanat sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel des zones limitrophes
- l'industrie sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel des zones limitrophes
- les entrepôts sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 300m².

En zone UE-3 et UE-4 sont autorisés sous-conditions :

- l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve de ne pas excéder 400m² de surface de plancher par unité foncière

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

3.3.2 SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans tous les cas, une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

Principes :

- Pour les voies départementales : recul selon avis du gestionnaire de voirie
- Autres voies : 5 m depuis les limites d'emprise

Cas particuliers : des implantations différentes sont autorisées sous réserve de la prise en compte des impératifs de visibilité et sécurité :

- en cas d'extension d'une construction existante, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 20cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Sur les limites internes à la zone Ue, les constructions pourront s'implanter :

- ▶ soit en limites séparatives, sous réserve que les mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies
- ▶ soit avec un retrait minimum de 3,00 mètres.

Sur les limites communes aux zones agricoles (A), naturelles (N), les constructions s'implanteront avec un retrait « L » au moins égal à la moitié de la hauteur « H » soit $L = H/2$, avec un minimum de 5,00 mètres.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- ▶ L'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

- ▶ Les constructions, ouvrages ou installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 70% de la surface totale de la parcelle.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, est fixée à :

- 12 mètres en tout point dans les zones UE-1 et UE-2
- 9,00 mètres en tout point dans les autres zones

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la limite précisée ci-dessus.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

Selon l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier,

sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement un site existant, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergie, aux énergies renouvelables et à la bioconstruction. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale (type de couverture, éléments architecturaux,..) et une harmonie des teintes (notamment menuiserie) respectueuses des caractéristiques architecturales locales seront obligatoires.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux doivent être conçus pour garantir l'insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Toutefois, le souci d'intégration paysagère n'exclut pas de proposer une architecture contemporaine. Dans le cas d'une recherche architecturale affirmée et argumentée, le projet pourra proposer une volumétrie différente des règles énoncées plus haut.

Implantation des constructions par rapport au terrain

Seuls les affouillements et remblais indispensables aux constructions sont autorisés.

Les constructions, comme le font figurer les courbes de niveaux avant et après le projet sur le plan de masse de l'autorisation de construire, doivent être adaptées au terrain naturel et étudiées en fonction de la pente du terrain. Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus importants, ni en déblais, ni en remblais. Ces derniers ne devront pas excéder 1,00 m.

Caractéristiques des toitures

La pente des toitures des constructions sera de 35% minimum (2 pans minimum) avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Les débords sur façades ne sont pas obligatoires. Les débords de toit seront proportionnés à la taille du bâtiment, avec une largeur minimale de 0,60 mètre.

Une pente de toit inférieure est acceptée pour les annexes et les extensions, sous réserve que celle-ci s'intègre en harmonie avec la construction principale.

Aspect des constructions

Toitures

Les couleurs des matériaux de couverture doivent être de teinte brun foncé. Les teintes qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants sont proscrites.

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés, à condition que ces dispositifs soient intégrés dans la pente de la toiture.

Façades

Toutes les façades doivent présenter un aspect fini et soigné, en harmonie avec les bâtiments existants sur le site. Les agglos de ciment doivent être enduits ou bardés. Les façades seront composées de 2 teintes au maximum. Le blanc pur et ses nuances, ainsi que les couleurs vives sont interdits.

Les teintes d'enduit, de peinture ou de bardages doivent être précisées (notamment sous forme d'échantillons) lors du dépôt du permis de construire.

Clôtures

Règles générales

Les clôtures devront assurer la continuité des espaces plutôt que leur morcellement.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, ces dispositifs ne devront pas excéder une hauteur de 0,80 mètre en tout point du triangle de visibilité.

La hauteur maximale des haies et clôtures ne devra pas excéder 2,00 m de hauteur. Elles pourront être réalisées sur des murs-bahuts qui ne devront pas excéder 0,80 m de hauteur. Les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie.

Pour les parcelles jouxtant les limites des zones naturelles du document d'urbanisme, la clôture devra être associée avec une haie végétale arbustive d'essences locales (liste en annexe), renforçant la continuité écologique identifiée à proximité du cours d'eau au sud de la zone.

Haies végétales

Toute clôture composée par une haie végétale doit être réalisée avec des espèces buissonnantes, composée d'essences régionales.

Les haies végétales pourront être doublées de grillages ou de grilles qui devront être perméables à la faune (maille large, soudées ou nouée, passages à faune de type ouverture 10x10cm).

Autres clôtures

Les clôtures métalliques doivent être de couleur foncé et peuvent être doublées de haies végétales.

Portails et équipements divers

En cas d'implantation de portail, ces derniers ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à la clôture.

Les portails devront être en harmonie avec la construction principale.

Dans le cas de l'installation de plusieurs entreprises sur un même îlot – délimité par les voies de circulation – les boîtes aux lettres seront mutualisées et intégrées de manière harmonieuse à la clôture si elle existe.

Restaurations

Non réglementé.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Règle générale

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables sur au moins 30% de la surface non construite.

L'implantation des constructions doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel en réduisant au maximum les mouvements de terrain, qui seront paysagés s'ils s'avèrent nécessaires.

Les constructions et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect paysager ne s'en trouvent pas altérés.

Les espaces libres, non utilisés pour le bâti et les circulations des véhicules, piétons et deux roues, devront être aménagés, le simple engazonnement étant admis pour les zones d'extensions futures.

La hauteur des remblais ou la profondeur des déblais ne doit pas excéder 1,00 mètre.

Il est rappelé que les modalités de publicité et d'utilisation d'enseignes sont réglementées par l'application des articles L581-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Plantation

Les aires de stockage des matériaux devront être masquées par la plantation d'un écran végétal. Ces dispositions de masquage devront être présentées au dossier du permis de construire.

Les locaux et installations techniques doivent être intégrés à la composition générale du projet.

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales. En cas de nouvelles plantations, les essences devront également être locales.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. Tout projet devra comporter toutes dispositions nécessaires pour atténuer l'impact visuel depuis toutes les voiries extérieures et intérieures du site des aires de stationnement et d'évolution des véhicules.

Les aires de stationnement devront privilégier des revêtements perméables.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

Nombre de places à réaliser

Il devra être prévu :

	UE
Commerces	1 place de stationnement pour 30 m ² de SP si < 500 m ² et 1 place pour 25 m ² si > 500m ²
Artisanat	1 place de stationnement pour 25 m ² de SP et 1 place pour 50 m ² de SP si entrepôt
Hôtels, chambres d'hôtes et gîtes	1 place de stationnement par chambre
Restaurants ou bars	1 place de stationnement pour 10 m ² de SP

Des emplacements seront prévus pour que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées en dehors des voies et emprises de stationnement publiques.

Les espaces de stationnement réalisés pour l'accueil des employés et visiteurs devront comporter au moins 30% de surfaces perméables.

Les espaces de stationnements seront paysagés et devront comporter au moins un arbre de haute tige toutes les 5 places créées.

Prescriptions en matière de stationnement pour les cycles

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité avec un minimum de deux places par opération.

Un stationnement pour les véhicules électriques ou les véhicules hybrides rechargeables devra être réalisé dans le cadre de bâtiments à usage industriel ou tertiaire conformément aux dispositions de l'article R.11-14-3 du Code de la Construction.

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des modes et de la fréquence de desserte par les transports collectifs et des stationnements publics situés à proximité.

Rappel technique

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

3.3.3 SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privés

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Au sein de la zone, un tracé relatif au maintien de voies et/ou chemins a été inscrit au zonage conformément au R151-48 1°. En cas d'aménagement à proximité de ce tracé, ses caractéristiques doivent être maintenues.

Voiries

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (motorisée, cycles, piétonne), l'approche du matériel de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services techniques (ramassage des déchets et déneigement).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir en tenant compte des obligations en matière de déplacements modes doux (piétons, vélos...), notamment celles inscrites au sein de l'OAP.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

Les entreprises devront se conformer aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en matière de défense incendie.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant après autorisation des services gestionnaires des réseaux.

Les relevages individuels font partie des branchements et incombent aux constructeurs.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire.

Eaux pluviales

Le projet ne doit pas aggraver la situation avant construction, il doit gérer les eaux pluviales qu'il génère.

Les aménagements entrepris, notamment les clôtures et les modelages de sol, doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans altérer leur qualité. En cas d'impossibilité, notamment pour l'implantation des bâtiments, les dispositifs de gestion des eaux pluviales réalisés devront compenser ces aménagements pour permettre des rejets similaires à ceux constatés avant aménagement en termes de concentration et de qualité.

Le projet doit limiter les revêtements imperméables et réaliser une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle au regard de la capacité des sols à infiltrer. Une étude de la capacité des sols à l'infiltration devra être transmise avec le permis de construire.

Une évacuation vers un exutoire devra être réalisée avec interdiction absolue de rejet dans le collecteur des eaux usées. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage.

Autres réseaux

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété. Celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation pour la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

Collecte des déchets et des ordures ménagères

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction. Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions de la réglementation de collecte et traitement des déchets du gestionnaire.

3.4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ueq

CARACTERE DE LA ZONE Ueq

La zone Ueq est une zone urbaine destinés à recevoir des équipements publics les aménagements et constructions d'intérêt général ainsi que l'hébergement et les services qui leurs sont liés, les infrastructures d'intérêt général, ainsi que les locaux techniques nécessaires, compatibles avec ces destinations.

Ils permettent également l'adaptation, l'extension, la reconstruction et le changement de destination des constructions existantes.



Extraits du zonage de la zone Ueq du chef-lieu à gauche, du secteur de La Pichatière au centre et Le Neton à droite.

LE PLAN DISTINGUE

La zone Ueq est notamment concernée par :

- ▶ Des secteurs avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risque.
- ▶ Des emplacements réservés.

3.4.1 SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 : Occupations du sol interdites

Dans la zone Ueq, sont interdits :

- ▶ Les constructions à usage d'activité agricole, artisanale, commerciale ou industrielle
- ▶ L'ouverture ou l'extension de carrières.
- ▶ Les aires destinées aux terrains de camping et de caravaning
- ▶ Les constructions et installations qui ne sont pas compatibles avec la vocation publique ou de service de la zone.
- ▶ La construction et l'extension des installations classées soumises à autorisation
- ▶ Toute construction ou aménagement hormis pour les services publics ou d'intérêt collectif ainsi que l'hébergement et les services qui leurs sont liés, les infrastructures d'intérêt général, ainsi que les locaux techniques nécessaires, compatibles avec ces destinations.
- ▶ Les entrepôts et dépôts de toute nature

Article 2 : Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières

En zone Ueq sont autorisés sous conditions :

- ▶ Les constructions à usage d'habitation (logements de fonction et l'hébergement) si elles sont liées et nécessaires aux destinations autorisées dans la zone et si elles sont intégrées au volume du bâtiment principal.
- ▶ Les habitations situées dans la bande de 100 m de part et d'autre de la voie ferrée classée en axe bruyant de « catégorie 3 » (arrêté préfectoral du 25 juin 1999) sont autorisées si elles respectent les prescriptions d'isolement acoustique.
- ▶ Les installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (EDF...) sous réserve de leur compatibilité avec le caractère et les destinations de la zone ainsi que leur surélévation et modification pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
- ▶ Pour les constructions situées dans le périmètre de protection (rayon de 500 mètres autour du château – monument inscrit), tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- ▶ L'agrandissement des installations existantes soumises à déclaration si le projet envisagé a également pour effet de réduire la gêne ou le danger.
- ▶ La reconstruction en cas de sinistre
- ▶ Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.
- ▶ En cas de présence d'un cours d'eau, les constructions sont autorisées sous condition d'être implantées à 10 mètres minimum du sommet des berges de ce cours d'eau.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

3.4.2 SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans tous les cas, une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

L'implantation des constructions et installations publiques et d'intérêt général n'est pas réglementée.

- ▶ Le recul est fixé comme suit :
 - Routes départementales : hors agglomération : sans objet ; en agglomération au sens du code de la route : 10 mètres par rapport à l'axe
 - Voies communales : 8 mètres par rapport à l'axe
 - Chemins ruraux : 6 mètres par rapport à l'axe

Pour les voies en impasse, le recul est fixé à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

- ▶ Implantations différentes sous réserve de la prise en compte des impératifs de visibilité et sécurité :
 - en cas d'extension d'une construction existante, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant
 - en cas de reconstruction, la construction pourra se réimplanter comme à l'origine.
 - pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 20cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Les clôtures et murets ne sont pas soumis à ces reculs.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m. La hauteur des constructions et installations publiques et d'intérêt général n'est pas réglementée.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- ▶ Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas :
 - de construction simultanée de part et d'autre de la limite
 - de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété
 - Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant
- ▶ Cas particuliers :
 - Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul devra être adapté à la configuration du cours d'eau, sans être inférieur à 10 mètres par rapport au sommet des berges des cours d'eau

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Hauteur maximale des constructions

Non réglementée.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

Non réglementée.

Implantation des constructions par rapport au terrain

Non réglementée.

Caractéristiques des toitures

Non réglementée.

Aspect des constructions

De plus il est vivement recommandé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

- ▶ Les constructions doivent présenter des volumes simples et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées si elles sont justifiées par une fonction écologique ou une création architecturale

- ▶ L'implantation des bâtiments et des infrastructures doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Les panneaux solaires apposés sur toiture ou installés au sol sont autorisés.

Clôtures

Règles générales

Les clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voies notamment aux carrefours. Leur hauteur n'excédera pas 2.00 m.

Des dispositions différentes sont autorisées pour les aménagements et constructions d'intérêt général.

Les clôtures de fil de fer barbelé et matériaux PVC et les clôtures bois type pare-vue, claustras (treillis) sont interdites.

La hauteur des clôtures pourra être limitée si elles peuvent créer une gêne pour la circulation ou un danger pour la sécurité des usagers (courbes, carrefours, pentes ...).

Haies végétales

Les haies seront implantées conformément au code civil : elles seront implantées à 0.50 m au minimum de la limite et ne devront pas dépasser 2,00m, hauteur.

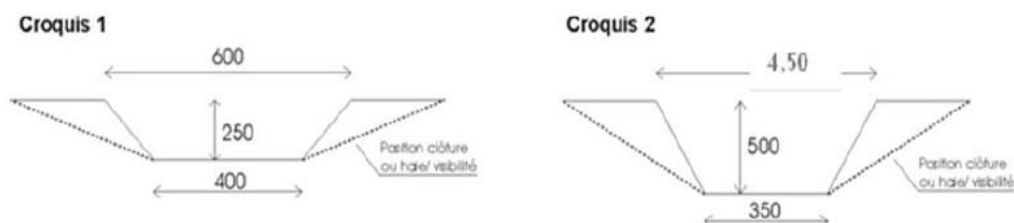
Traitement des ruisseaux et ouvrages liés

Les ruisseaux et ouvrages liés comme les ponceaux et les berges empierrées devront être entretenus et préservés dans le respect de leur caractère. La couverture des ruisseaux est interdite.

Le franchissement devra être réalisé en une seule portée et d'une largeur de 3,50 m pour les opérations individuelles.

Portails et équipements divers

Le portail ou l'entrée devront respecter un recul minimum par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie (2 exemples ci-dessous) ;



Des dispositions différentes sont autorisées pour les aménagements et constructions publiques.

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Restaurations

Non réglementée.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Règle générale

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les parcs de stationnement doivent être plantés.

Plantation

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées.

Les haies mono végétales à feuillage persistant (thuyas) sont interdites. Les haies devront mêler espèces persistantes et caduques locales :

- ▶ Charmille
- ▶ Forsythia
- ▶ Groseillier a fleurs
- ▶ Seringat
- ▶ Boule de neige
- ▶ Noisetier
- ▶ Houx
- ▶ Lauriers,
- ▶ Troene,
- ▶ Deutzia, tamaris de printemps, althea, coronille

...avec un maximum de la moitié de persistants.

Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour l'application de cet article, le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.00 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Nombre de places à réaliser

Les besoins en stationnement seront évalués au cas par cas en fonction du programme et de l'usage de la construction publique.

Prescriptions en matière de stationnement pour les cycles

Non réglementée.

Rappel technique

Non réglementée.

3.4.3 SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privés

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut 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 établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Au sein de la zone, un tracé relatif au maintien de voies et/ou chemins a été inscrit au zonage conformément au R151-48 1°. En cas d'aménagement à proximité de ce tracé, ses caractéristiques doivent être maintenues.

Voiries

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements seront imposés.

Les voies à usage exclusif des piétons et des cycles devront être réalisées avec un revêtement perméable et présenter une largeur minimum de 1,50 m.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux pluviales

Des mesures devront être prises :

- ▶ pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
- ▶ pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Dans le cas de voiries et parkings importants, il pourra être imposé un traitement de surfaces et une installation de rétention pour soulager les réseaux.

Ce dispositif de récupération des eaux pluviales et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire.

En cas d'absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales : mêmes dispositions que ci-dessus hors raccordements au réseau public d'évacuation et le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être infiltrées devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place

au point bas de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des parkings ou activités des établissements seront assimilées à des eaux usées résiduaires et en conséquence, traitées et évacuées comme telles.

Dans le cas de voiries et parkings importants ou opérations de construction, il pourra être imposé un traitement de surfaces et une installation de rétention pour soulager les réseaux.

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

Autres réseaux

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété. Celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation pour la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

Collecte des déchets et des ordures ménagères

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions de la réglementation de collecte et traitement des déchets du gestionnaire.



4

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER, DITES « AU »**

Tableau récapitulatif des nouvelles constructions et changements de destination dans les zones à urbaniser :

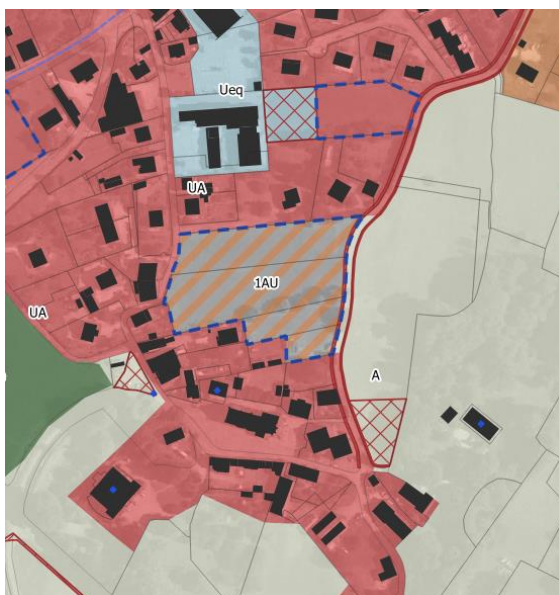
Destination	Sous-destinations	1AU
<i>Habitation</i>	Logement	
	Hébergement	
<i>Commerce et activité de service</i>	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergement touristiques	
	Cinéma	
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacle	
	Equipement sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
<i>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</i>	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
<i>Exploitations</i>	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

Occupations et utilisations du sol autorisées	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (art.2)	Occupations et utilisations du sol interdites
---	---	---

4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation à moyen ou long terme au regard des enjeux de desserte et de réseaux.



Extrait du zonage de la zone 1AU du chef-lieu-est.

LE PLAN DISTINGUE

La zone 1AU est notamment concernée par :

- ▶ 1 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le secteur du chef-lieu, au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme : OAP n°5.

4.1.1 SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 : Occupations du sol interdites

Dans la zone 1AU, toutes les occupations du sol sont interdites.

Article 2 : Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- Les logements et hébergements
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussement des sols, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

4.1.2 SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans tous les cas, une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Principe : l'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante.

Les constructions pourront être édifiées en limite ou en retrait des voies.

Dans le cas d'une implantation en retrait celui-ci ne pourra être inférieur à 3 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées sous réserve de la prise en compte des impératifs de visibilité et sécurité :

- en cas d'extension d'une construction existante, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

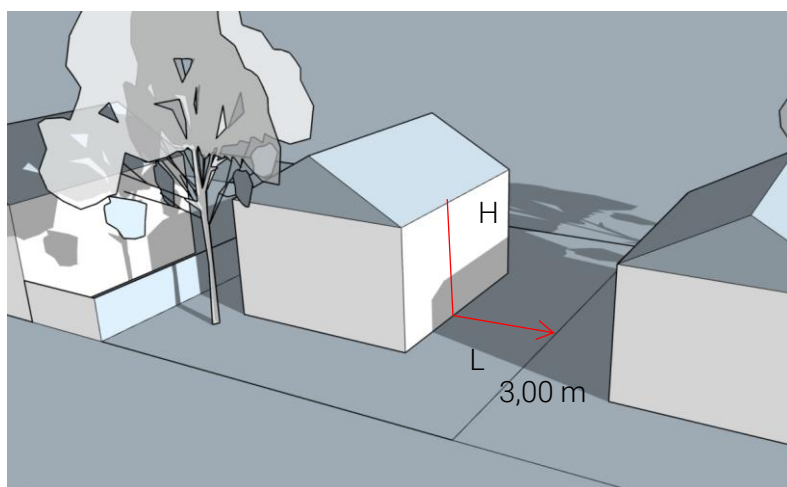
Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'exempter de la marge de recul par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Principe : L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante.

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul devra être adapté à la configuration du cours d'eau, sans être inférieur à 10 mètres par rapport au sommet des berges des cours d'eau

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou un avec un recul minimum de 3 m.



■ Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre discontinu (source : Verdi)

Cas particuliers

Les nouvelles constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives dans les cas suivants :

- ▶ En cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter devront être ceux qui existaient précédemment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les clôtures. Celles-ci peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

Annexes

Les annexes de l'habitation de plus de 20 m² telles que garage, abri, etc. seront intégrées dans le volume principal, ou traitées en extension, ou accolées au volume principal. Aucune annexe de plus de 20 m² ne doit être isolée.

Les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher peuvent s'implanter librement.

La longueur de l'annexe implantée en limite séparative ne devra pas dépasser 7 mètres. Les piscines (margelles comprises) devront être établies à 3 mètres minimum des limites séparatives de la propriété.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions **ne peut dépasser 40% de la surface totale**.

Hauteur maximale des constructions

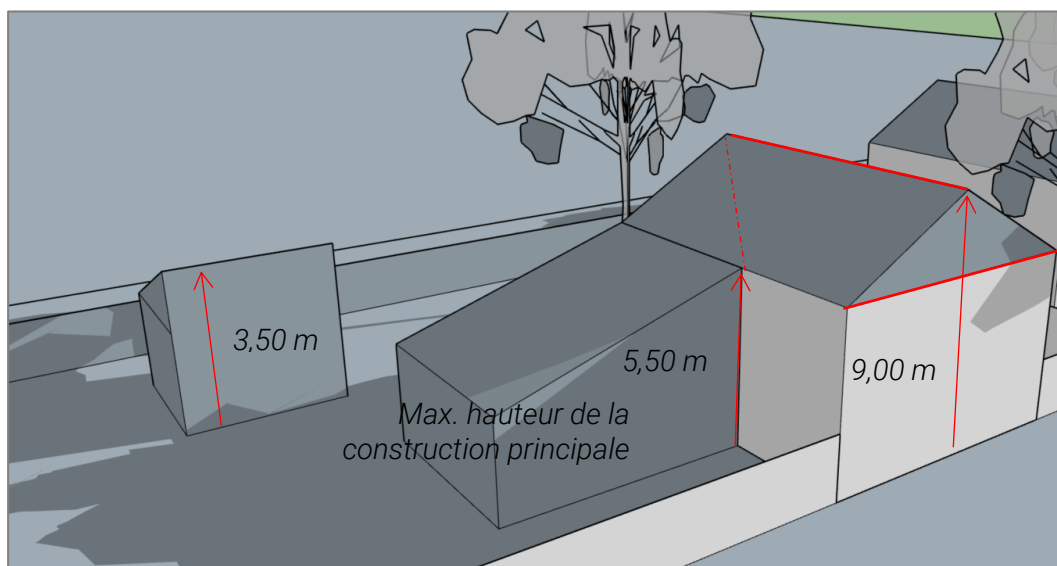
La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- ▶ 5,50 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
- ▶ 9,00 mètres au point le plus haut de la construction.

La hauteur des extensions ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des constructions annexes sera limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.



■ Hauteur de la construction principale, des extensions et des annexes (source : Verdi)

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont affranchies des règles précédentes, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la limite précisée ci-dessus.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux serres, vérandas, aux éléments vitrés et abris de piscines.

En aucun cas les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, installations ou divers modes d'utilisations du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

Les constructions doivent préserver l'identité architecturale locale et une certaine simplicité des détails : il faudra donc éviter les ornements, frises, fioritures ...

En cas de restauration, le caractère initial des bâtiments traditionnels devra être sauvegardé, même dans le cas d'agrandissements importants.

Ces aménagements n'excluront pas l'emploi de matériaux contemporains, sous réserve qu'ils renforcent le caractère initial.

Exceptionnellement, des adaptations à l'article 5 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet, sa destination, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifie.

Implantation des constructions par rapport au terrain

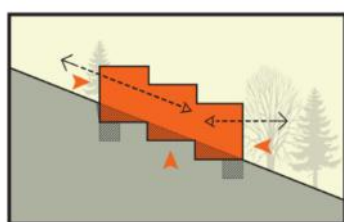
Les constructions, par leur composition et leurs accès, doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

ACCOMPAGNER LA PENTE

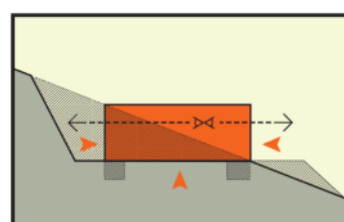
en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison

DÉPLACER LE TERRAIN

poser à plat sur un terrassement



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



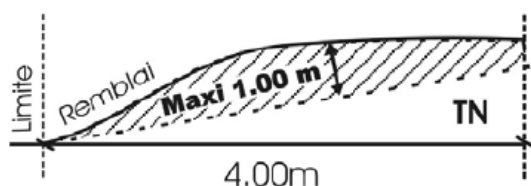
VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



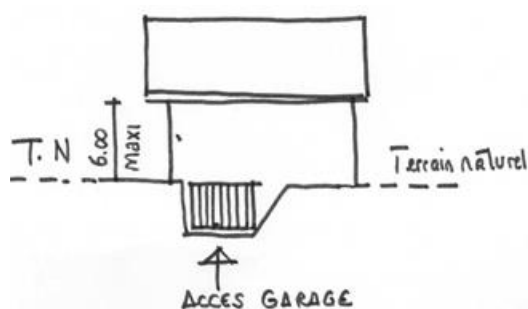
Exemples d'implantations par rapport à la pente (source : C2AUE de Savoie)

Les exhaussements et affouillements autorisés devront être limités par rapport au terrain naturel (sauf ceux liés à un aménagement public de loisirs), et dans tous les cas, faire l'objet d'une remise en forme et du régalage des terres. Les pentes de rattrapage devront être plantées.

Les mouvements de terre sont limités à + ou - 1.00 m par rapport au terrain naturel, pour arriver au niveau naturel en limite séparative.



Les dispositions relatives aux mouvements de terre ne s'appliquent pas à la voie de desserte de la construction.



Les murets et escaliers de pierres sont autorisés. Les murets anciens doivent être préservés et restaurés.

En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

Pour les bâtiments d'activités : les terrains et abords des constructions doivent être aménagés, entretenus et protégés de telle manière que la propreté et l'aspect des villages et espaces bâtis ne s'en trouvent pas altérés.

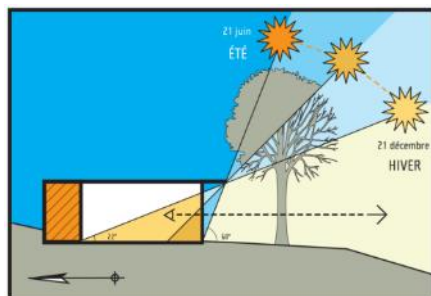
Les dépôts doivent être clos et couverts.

Orientation des constructions

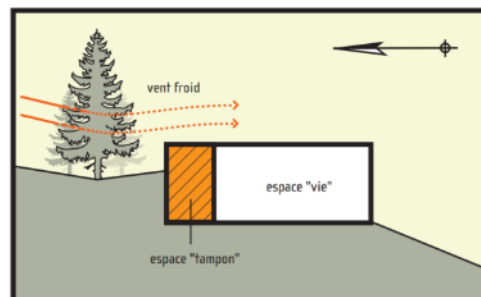
L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

La construction doit être implantée de manière à créer des espaces extérieurs (jardins, terrasses, cours) suffisamment intimes de par leur position par rapport à la construction pour ne pas nécessiter le rajout important d'éléments de protection visuelle ayant un fort impact dans le paysage (haies, clôtures).

PROFITER DU SOLEIL



SE PROTÉGER DES VENTS



Exemples d'implantations par rapport à l'ensoleillement et aux vents (source : C2AUE de Savoie et C2AUE de l'Isère)

Clôtures et murs de soutènements

Dispositions concernant les clôtures

Pour rappel, l'édification de clôtures n'est pas obligatoire et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Les clôtures doivent être constituées (hauteur maximum de 1,50m) :

- ▶ Soit de murs ou murets s'il s'agit d'assurer une continuité avec les propriétés voisines. Une unité d'aspect et de hauteur par rapport aux murs voisins sera recherchée.
- ▶ Soit par des grillages galvanisés ou verts (éventuellement doublés d'une haie) et comportant, ou non, un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur.

Les murs bahuts devront être enduits (sauf mur de pierre maintenu en l'état).

Les clôtures de fil de fer barbelé sont interdites.

Les clôtures bois ou PVC type pare-vue, claustras, toiles... sont interdites hormis en cas de construction mitoyenne sur une distance de 6 mètres depuis les façades.

Les murs et clôtures existantes peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur primitive avec le même traitement de surface.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.)

Des dispositions différentes sont autorisées pour les aménagements et constructions publiques.

Portails et équipements divers

En cas d'implantation de portails, ces derniers ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à la haie végétale ou à la clôture.

Les portails devront être en harmonie avec la construction principale.

Les supports de coffrets EDF et les boîtes aux lettres devront être intégrés de façon harmonieuse aux haies végétales et aux clôtures.

Aspect des constructions

Façades

La composition des façades devra être simple et structurée.

- ▶ les restaurations ou constructions nouvelles devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.
- ▶ L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, de briques sont interdites.
- ▶ Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, doivent avoir un aspect identique ou harmonisé avec celui de la façade principale.
- ▶ Dans le cas de constructions ayant des façades en continuité, les composantes (ouvertures, aspect, détails modénatures) devront rechercher la meilleure harmonisation.

Couleurs des façades : Le blanc pur est interdit.

Caractéristiques des toitures

Aspect :

Matériaux d'aspect ardoise ou tuile écaille, sous forme de petits éléments plats, dans les tons gris ardoise, brun ou rouge vieilli, ou selon la dominante locale de couleur. Dans le cas de réhabilitation d'un bâti traditionnel en privilégiera le même aspect de couverture que l'existant.

Les choix des matériaux sont déterminés par la recherche de l'harmonie locale, suivant le matériau dominant des toitures existantes.

L'unité de chaque secteur doit prévaloir sur les expressions individuelles

Volumétrie et pentes :

Sauf en cas de restauration d'une toiture ancienne qui devra préserver au maximum les caractéristiques d'origine et pour les toitures terrasses, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

- ▶ Les toitures seront à deux pans minimum.
- ▶ Les pentes doivent avoir une pente minimale de 60% et maximale de 80%.
- ▶ Les toitures peuvent comporter des croupes avec une pente supérieure de 10%.

En cas d'extension du bâti existant, exceptionnellement les toitures pourront être à un pan, en prolongement de la toiture existante (en reprenant la même pente), si par leur importance, elles ne dénaturent pas le volume principal, son identité, et s'intègrent à l'environnement bâti périphérique.

Faitages

On privilégiera le positionnement des faîtages dans le sens de la longueur de la construction. En cas d'extension du bâti existant, exceptionnellement les toitures pourront être à un pan, en prolongement de la toiture existante (en reprenant la même pente), si elles ne dénaturent pas le volume principal et son identité.

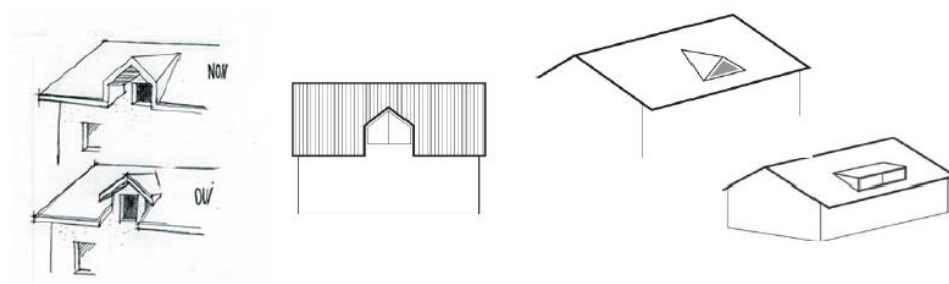
Capteurs solaires

Les panneaux solaires sont autorisés au sol ou sur la construction (s'ils sont placés sur toiture ils devront apposés).

Ouvertures

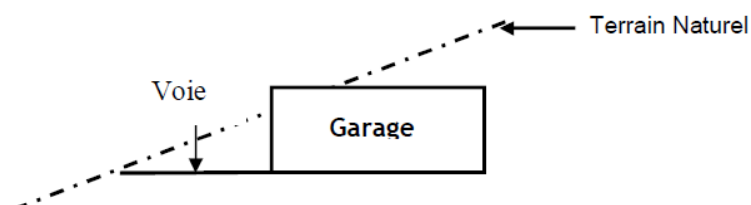
Les éléments de relief éclairants (lucarnes, jacobines) sont autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas l'aspect de la toiture et la couverture.

Les châssis vitrés de toiture sont autorisés à raison d'une unité par 20m² de toiture.



Sont autorisées les toitures terrasses notamment végétalisées si (non cumulatif) :

- ▶ elles sont justifiées par une fonction écologique ou une création architecturale
- ▶ elles sont utilisées et accessibles
- ▶ elles sont utilisées pour des éléments de jonction de petite dimension (surface de plancher inférieure à 30m²) entre bâtiments et pour les garages enterrés ou semi enterrés formant terrasse (avec revêtement ou végétalisée).



Dans le cas de dalle avec étanchéité, la finition devra être faite en gravillons, dalles ou recouverte de terre végétale et plantée pour les terrasses, en particulier quand la construction est implantée dans la pente et liée directement au terrain naturel (pour assurer une continuité d'aspect).

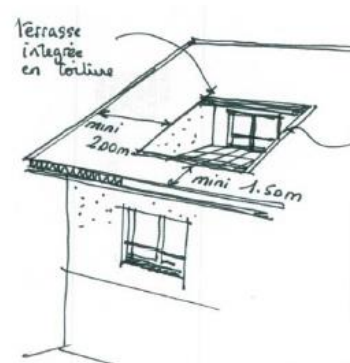
Les terrasses de moins de 10m² intégrées en toiture sont autorisées (une par logement)

Les débords de toiture devront être proportionnés au volume de la construction.

En cas de construction neuve et d'extension : 0,80m minimum pour la construction principale et 0,60 m pour les annexes (hormis pour les annexes de moins de 12m² de surface de plancher).

En cas de réhabilitation, les dimensions d'origine devront être conservées.

Ces dimensions pourront être modifiées si les caractéristiques des bâtiments voisins l'imposent (continuité architecturale et patrimoniale).



Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale et une harmonie des teintes respectueuses des caractéristiques architecturales locales seront obligatoires.

Les bardages d'aspect bois seront limités à des éléments décoratifs de petite dimension (pas de pignon habillé par exemple). Les garde-corps seront de forme simple, peu ouvragée.

Pour les annexes et extensions

Etant située dans des ensembles bâtis traditionnels, la construction devra être réalisée selon la même conception générale que le bâtiment principal tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux.

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée selon la même conception générale que le bâtiment principal tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes pentes de toiture.

Les toitures des annexes de moins de 12m² de surface de plancher peuvent être réalisées avec une pente de toit plus faible que le toit principal.

Aspect des constructions

Façades

La composition des façades devra être simple et structurée.

- ▶ les restaurations ou constructions nouvelles devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.
- ▶ L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, de briques sont interdites.
- ▶ Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, doivent avoir un aspect identique ou harmonisé avec celui de la façade principale.
- ▶ Dans le cas de constructions ayant des façades en continuité, les composantes (ouvertures, aspect, détails modénatures) devront rechercher la meilleure harmonisation.

Couleurs des façades : Le blanc pur est interdit.

Toitures

Aspect :

Matériaux d'aspect ardoise ou tuile dans les tons gris ardoise, brun ou rouge ou selon la dominante locale de couleur. Dans le cas de réhabilitation d'un bâti traditionnel en privilégiera le même aspect de couverture que l'existant.

Les choix des matériaux sont déterminés par la recherche de l'harmonie locale, suivant le matériau dominant des toitures existantes.

L'unité de chaque secteur doit prévaloir sur les expressions individuelles

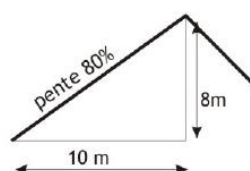
Volumétrie et pentes :

Sauf en cas de restauration d'une toiture ancienne qui devra préserver au maximum les caractéristiques d'origine et pour les toitures terrasses, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

- ▶ Les toitures seront à deux pans minimum.
- ▶ Les pentes doivent avoir une pente minimale de 60% et maximale de 80%.
- ▶ Les toitures peuvent comporter des croupes avec une pente supérieure de 10%.

Calcul de la pente d'un toit

Exemple 80%



En cas d'extension du bâti existant, exceptionnellement les toitures pourront être à un pan, en prolongement de la toiture existante (en reprenant la même pente), si par leur importance, elles ne dénaturent pas le volume principal, son identité, et s'intègrent à l'environnement bâti périphérique.

Faitages

On privilégiera le positionnement des faitages dans le sens de la longueur de la construction. Les oppositions de faitage sont autorisées pour les plus petites parties de la construction

En cas d'extension du bâti existant, exceptionnellement les toitures pourront être à un pan, en prolongement de la toiture existante (en reprenant la même pente), si elles ne dénaturent pas le volume principal et son identité.

Capteurs solaires

Les panneaux solaires sont autorisés au sol ou sur la construction (s'ils sont placés sur toiture ils devront être apposés).

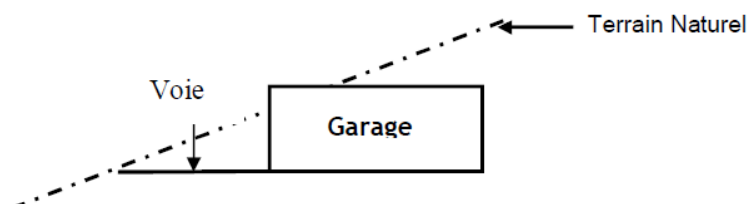
Ouvertures

Les éléments de relief éclairants (lucarnes, jacobines) sont autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas l'aspect de la toiture et la couverture.

Les châssis vitrés de toiture sont autorisés à raison d'une unité par 20m² de toiture.

Sont autorisées les toitures terrasses notamment végétalisées si (non cumulatif) :

- ▶ elles sont justifiées par une fonction écologique ou une création architecturale
- ▶ elles sont utilisées et accessibles
- ▶ elles sont utilisées pour des éléments de jonction de petite dimension (surface de plancher inférieure à 30m²) entre bâtiments et pour les garages enterrés ou semi enterrés formant terrasse (avec revêtement ou végétalisée).



Dans le cas de dalle avec étanchéité, la finition devra être faite en gravillons, dalles ou recouverte de terre végétale et plantée pour les terrasses, en particulier quand la construction est implantée dans la pente et liée directement au terrain naturel (pour assurer une continuité d'aspect).

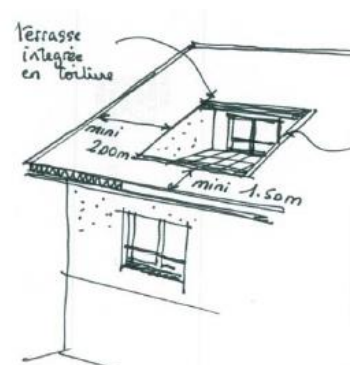
Les terrasses de moins de 10m² intégrées en toiture sont autorisées (une par logement)

Les débords de toiture devront être proportionnés au volume de la construction.

En cas de construction neuve et d'extension : 0,80m minimum pour la construction principale et 0,60 m pour les annexes (hormis pour les annexes de moins de 12m² de surface de plancher).

En cas de réhabilitation, les dimensions d'origine devront être conservées.

Ces dimensions pourront être modifiées si les caractéristiques des bâtiments voisins l'imposent (continuité architecturale et patrimoniale).



Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale et une harmonie des teintes respectueuses des caractéristiques architecturales locales seront obligatoires.

Les bardages d'aspect bois seront limités à des éléments décoratifs de petite dimension (pas de pignon habillé par exemple). Les garde-corps seront de forme simple, peu ouvragée.

Pour les annexes et extensions

La construction devra être réalisée selon la même conception générale que le bâtiment principal tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux (hormis pour les constructions de moins de 12m²).

Les pentes de toit devront être comprises entre 30% et 70%.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Règle générale

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, dans tous les cas de construction nouvelle, il doit être réservé 40 % de la surface de l'unité foncière en pleine terre. Tous les espaces non construits ou aménagés (enrobés...) doivent être végétalisés.

Plantation

Les essences végétales seront choisies parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les haies mono végétales à feuillage persistant (thuyas) sont interdites.

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences choisies parmi la liste figurant en annexe.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagères, et si possible, perméables. Elles seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupée afin de favoriser les continuités de boisement.

Traitement des ruisseaux et ouvrages liés

Les ruisseaux et ouvrages liés comme les ponceaux et les berges empierrées devront être entretenus et préservés dans le respect de leur caractère. La couverture des ruisseaux est interdite.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour l'application de cet article, le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.00 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination, ni du nombre de logements et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Nombre de places à réaliser

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

- 1 place de stationnement minimum par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement ;
- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

Prescriptions en matière de stationnement pour les cycles

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitation et de bâtiment à usage de bureau, conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction, à hauteur de 1 emplacement minimum pour 100 m² de surface de plancher créée.

Rappel technique

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

4.1.3 SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privés

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement.

Dans le cas de constructions multiples sur un même tènement, la mutualisation des accès sera recherchée.

Au sein de la zone, un tracé relatif au maintien de voies et/ou chemins a été inscrit au zonage conformément au R151-48 1°. En cas d'aménagement à proximité de ce tracé, ses caractéristiques doivent être maintenues.

Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (motorisée, cycles, piétonne), l'approche du matériel de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services techniques (ramassage des déchets et déneigement).

En cas de création d'une voirie, la chaussée devra avoir une largeur minimale de 5,00 mètres, sauf en cas d'usage exclusif dédié aux modes doux (piétons, vélos,...).

Les voies à usages exclusif des piétons et des cycles devront être réalisées avec un revêtement perméable et présenter une largeur minimum de 1,50 mètres. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons seront imposés.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

Les chemins ruraux et les sentiers piétonniers, ainsi que leurs accès, devront être maintenus.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif des eaux usées et des eaux pluviales. Elle sera raccordée en priorité par voie gravitaire.

Toute construction le nécessitant, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe.

Dans les secteurs non desservis par des équipements publics d'assainissement collectifs, l'autorité compétente admettra la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.

Par ailleurs :

- L'évacuation des eaux usées liées aux activités admises dans la zone dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.
- Les effluents agricoles (purins, fumier, notamment) ne peuvent être rejetés dans les réseaux publics.
- Les restaurants et les commerces de bouche doivent être dotés d'un bac à graisse.

Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol, pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales :

- en évitant de modifier de manière inappropriée l'écoulement naturel des eaux sur la parcelle,
- en maintenant le maximum d'espaces végétalisés,
- en favorisant l'utilisation des matériaux drainant ou filtrant pour les aménagements de surface (accès, stationnement, terrasses, allées piétonnes) ou la mise en œuvre de toitures végétalisées.

Le pétitionnaire ou maître d'ouvrage devra démontrer que les eaux de pluie collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) seront gérées « à la parcelle » de telle sorte que le nouvel aménagement ou construction ne vienne dégrader la situation actuelle.

L'ensemble des dispositions de gestion, d'infiltration ou de rétention s'appliquent pour la création de surfaces imperméables dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m².

L'infiltration si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements et constructions réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, terrasses, accès,...)

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées en totalité ou en partie (nature des sols, pente et risques naturels), 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 ou vers un

exutoire, lorsqu'ils existent ; dans ce cas, le rejet est soumis à l'autorisation du propriétaire du fossé et de la collectivité.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite naturel du tènement avant aménagement (y compris le bassin versant amont collecté).

Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrent ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, odeurs, stagnation d'eau).

Dans la mesure du possible, il sera mis en place des installations permettant la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement) et/ou à des fins d'arrosage.

Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Les fossés et autres écoulements devront être entretenus et ne pas être couverts, hormis sur une largeur maximale de 3 m permettant l'accès d'un véhicule. Dans ce dernier cas, le couverture devra être conçu de manière à maintenir le ruissellement naturel des eaux.

Tout rejet (cours, parking piscine) sur les voiries est interdit.

Autres réseaux

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété. Celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation pour la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

Collecte des déchets et des ordures ménagères

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions de la réglementation de collecte et traitement des déchets du gestionnaire.



5

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES, DITES « A » ET
NATURELLES, DITES « N »**

Tableau récapitulatif des nouvelles constructions et changements de destination dans les zones agricoles et naturelles :

Destination	Sous-destinations	A	Aco	N	Nre	Nco	Neq	Npv	Nd	Nt
<i>Habitation</i>	Logement									
	Hébergement									
<i>Commerce et activité de service</i>	Artisanat et commerce de détail									
	Restauration									
	Commerce de gros									
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle									
	Hôtels									
	Autres hébergement touristiques									
	Cinéma									
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés									
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés									
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale									
	Salle d'art et de spectacle									
	Equipement sportifs									
	Lieux de culte									
	Autres équipements recevant du public									
<i>Autres activités des secteurs primaire, secondaires ou tertiaires</i>	Industrie									
	Entrepôt									
	Bureau									
	Cuisine dédiée à la vente en ligne									
	Centre de congrès et d'exposition									
<i>Exploitations</i>	Exploitation agricole									
	Exploitation forestière									

Occupations et utilisations du sol autorisées

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (art.2)

Occupations et utilisations du sol interdites

5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone agricole correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se décline en un sous-secteur différencié par la protection des corridors écologiques.

- La zone A, à vocation agricole,
- ▶ Le sous-secteur Aco, secteur agricole correspondant aux corridors écologiques.



Extrait du zonage de la zone A et du sous-secteur Aco entre le secteur de la Girondière et Le Gravend

LE PLAN DISTINGUE

La zone A est notamment concernée par :

- ▶ Des éléments bâtis à protéger, identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation et présentées au sein du titre VI du présent règlement.

- ▶ Des linéaires arborés à préserver identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- ▶ Des secteurs avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risque.
- ▶ Des cours d'eau identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- ▶ Des bâtiments pour lesquels le changement de destination est possible, identifiés sur le zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. Le changement est soumis à avis conforme de la CDPENAF.
- ▶ Des emplacements réservés.
- ▶ Des secteurs de hauteur limitée en raison des enjeux paysagers

5.1.1 SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 : Occupations du sol interdites

Dans la zone A uniquement, sont interdits :

- ▶ Les exploitations forestières ;
- ▶ Les constructions à usage d'habitation sauf celles citées à l'article 2
- ▶ Les commerces et les activités de services ;
- ▶ Les constructions à usage d'habitation sauf celles citées à l'article 2
- ▶ Les équipements d'intérêt collectif et services publics sauf ceux cités à l'article 2
- ▶ Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Dans le sous-secteur Aco uniquement, sont interdits toutes les occupations du sol interdites dans la zone A, ainsi que :

- ▶ Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,
- ▶ La construction d'annexes aux logements

Article 2 : Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble des zones agricoles, sont autorisés sous conditions :

- ▶ Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les autres équipements recevant du public, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ▶ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations du sol admises dans la zone ou dans les secteurs limitrophes au domaine autoroutiers à conditions qu'ils soient liés à l'activité autoroutière et justifiés techniquement.
- ▶ Les clôtures à condition qu'elles soient ajourées ou perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune ;
- ▶ Les démolitions ;
- ▶ Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis à condition que leur destination initiale soit conservée ;
- ▶ L'aménagement et l'extension des éléments bâtis et de paysage (bâtiments et murs) ou des immeubles, monuments, sites à protéger, identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, à condition de préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection ;
- ▶ L'extension, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale de la construction à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la construction principale fasse au moins 60 m² de surface de plancher, et que la construction après extension ne dépasse pas les 250 m² de surface de plancher ;

Dans la zone A uniquement, sont autorisés sous conditions :

- ▶ Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ▶ Les constructions à usage de local de surveillance lié et nécessaire à l'exploitation agricole : la surface sera limitée à 80 m² de surface de plancher, et elles seront intégrées au volume des constructions existantes, de plus, aucune extension ne sera autorisée ;
- ▶ Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole, ni la qualité paysagère du site et qu'il soit soumis à avis conforme de la CDPENAF conformément au Code de l'Urbanisme ;
- ▶ Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation, telles que définies dans le Lexique au titre VII du présent règlement, sont autorisées sous réserve :
 - qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain ;
 - qu'elles soient implantées à moins de 10,00 mètres en tout point de l'annexe par rapport au bâti d'habitation ;
 - que l'emprise au sol de chacune des constructions n'excède pas 30 m².
 - que leur emprise totale et cumulée n'excède pas 30m²;

- que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au point le plus haut de la construction.

Dans la zone Aco uniquement, sont autorisés sous conditions :

- ▶ La construction d'exploitations agricoles à condition qu'elles soient complémentaires et nécessaire au maintien ou à l'évolution d'une exploitation existante ;
- ▶ Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole, ni la qualité paysagère du site et qu'il soit soumis à avis conforme de la CDPENAF conformément au Code de l'Urbanisme.
- ▶ L'extension, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, des habitations existantes d'une superficie avant extension d'au moins 60 m² et sans que la surface de plancher maximale après extension dépasse les 250 m².
- ▶

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

5.1.2 SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

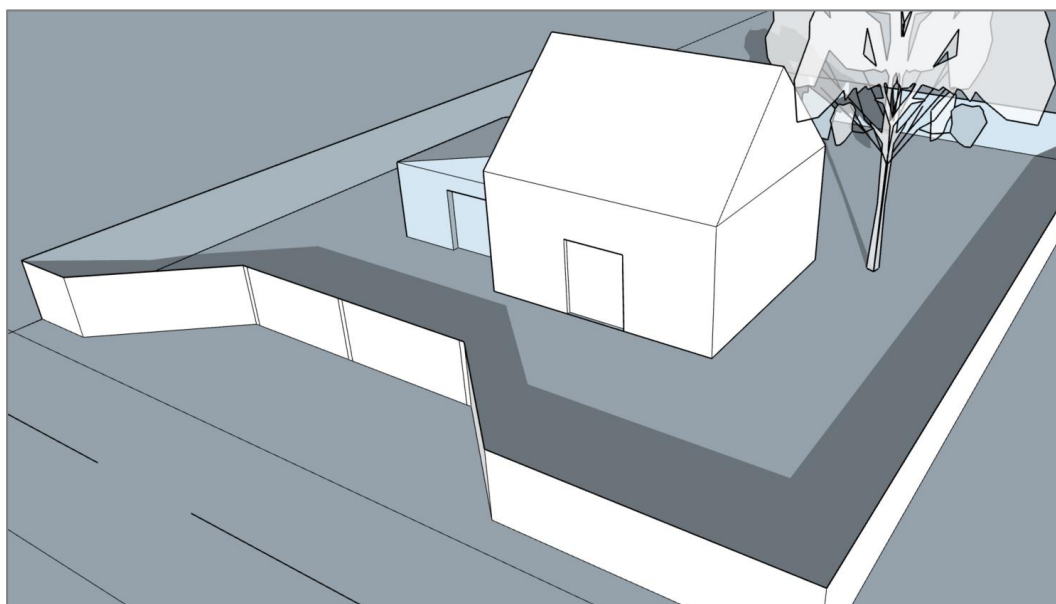
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'exempter de la marge de recul par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques.

Les constructions et les portails doivent être édifiés en retrait des voies publiques et privées, et des emprises publiques, avec un minimum de 5,00 mètres.

Les clôtures doivent être édifiées en retrait des voies publiques et privées, et des emprises publiques avec un minimum de 1,00 mètre.



■ Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques)

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra reconstituer le bâtiment dans son volume et dans son implantation antérieure.

Les clôtures peuvent être édifiées en limites séparatives.

Cas du tissu bâti continu

Dans les secteurs où l'ordre est continu le long de la voie publique, d'une limite latérale à l'autre, cet ordre doit être poursuivi dans le cas de nouvelles constructions (sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur).

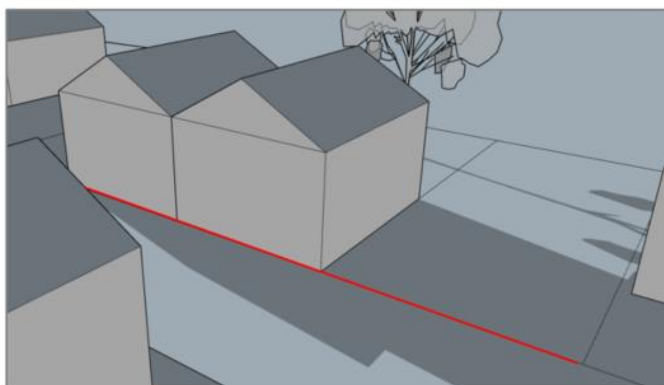


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre continu le long de la voie publique

Cas du tissu bâti discontinu et pour les limites séparatives de fond de parcelle

Dans ce cas, la construction s'implantera en retrait des limites et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire* à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur « H ». soit $L = H/2$, avec un minimum de 4,00 mètres.

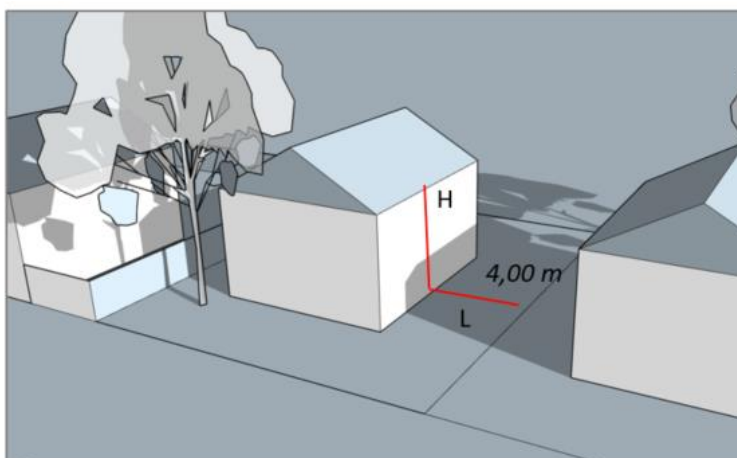


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre discontinu (source : Verdi)

* Une tolérance de 1,00 mètre est admise pour les débords de toiture, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés. Au-delà de 1,00 mètre, le débord extérieur des toitures constitue un point du bâtiment qui, de ce fait, entre dans le calcul.

Cas particuliers

Les nouvelles constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives dans les cas suivants :

- En cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite séparative ;
- En cas d'adossement sur un pignon existant en limite séparative sur la parcelle voisine ;
- En cas d'extension d'une construction déjà implantée sur la limite séparative ;
- En cas de construction d'annexes, hors piscines et bassins, adjacentes ou non au bâtiment principal, à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 3,00 mètres et une largeur de 7,00 mètres linéaires.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Emprise au sol des constructions

Dans la mesure où les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale en zone A.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement ne sont pas réglementés.

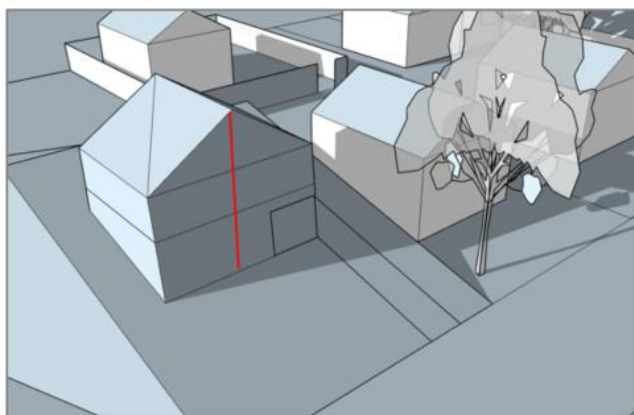
En revanche, sont réglementées :

- ▶ L'extension des bâtiments d'habitation dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, et sans que la surface de plancher maximale de la construction principale après extension dépasse les 250 m² ;
- ▶ La construction d'annexes aux bâtiments d'habitation, telle que définie dans le Lexique au titre VIII du présent règlement et prévue à l'article A.2, sous réserve :
 - Que l'annexe soit directement liée à la destination de la construction principale implantée sur le même terrain ;
 - Qu'elle soit implantée à moins de 10,00 mètres de la construction principale ;
 - Que l'emprise au sol d'une annexe n'excède pas 30 m² ;
 - Que la superficie totale et cumulée des annexes n'excède pas 50 m² ;
 - Que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au point le plus haut de l'annexe.

Hauteur maximale des constructions

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement ne sont pas réglementés, sous réserve de ne pas porter à la qualité des paysages et des sites inhérente au classement A de la zone.

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.



Calcul de la hauteur d'une construction par rapport au sol naturel (source : Verdi)

Dans l'ensemble de la zone A, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- ▶ Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 5,50 mètres à l'égout des toitures à l'acrotère ;
 - 9,00 mètres au point le plus haut de la construction ;

- ▶ Pour les constructions à usage agricole :
 - Non réglementé

La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des constructions annexes sera limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme secteur de hauteur limitée en raison des enjeux paysagers, la hauteur maximale est fixée à R+C.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux serres, vérandas, aux éléments vitrés et abris de piscines.

En aucun cas les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, installations ou divers modes d'utilisations du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

Les constructions doivent préserver l'identité architecturale locale et une certaine simplicité des détails : il faudra donc éviter les ornements, frises, fioritures ...

En cas de restauration, le caractère initial des bâtiments traditionnels devra être sauvegardé, même dans le cas d'agrandissements importants.

Ces aménagements n'excluront pas l'emploi de matériaux contemporains, sous réserve qu'ils renforcent le caractère initial.

Exceptionnellement, des adaptations à l'article 5 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet, sa destination, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifient.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'article UD5 s'applique.

Pour les autres constructions les parties ci-dessous s'appliquent.

Implantation des constructions par rapport au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les mouvements de terre sont limités à + ou - 1.00 m par rapport au terrain naturel, pour arriver au niveau naturel en limite séparative.

En cas de terrain à forte déclivité, les constructions et aménagements devront être intégrées à la pente.

Les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

Les murets anciens doivent être préservés et restaurés. En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

Clôtures et murs de soutènements

Dispositions concernant les murs de soutènement

Hauteur maxi : les murs de soutènement devront être limités à une hauteur de 1,50 m. (Calcul de la hauteur : la hauteur du mur de soutènement est calculée par rapport au terrain naturel.

Ils doivent être réalisés suivant le même concept d'aspect que la construction principale.

Dispositions concernant les clôtures

Pour rappel, l'édification de clôtures n'est pas obligatoire et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

Au vu du caractère de la zone, les clôtures ne sont pas souhaitables. Si elles sont toutefois envisagées, la hauteur des clôtures et portails, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, est limitée à 1.50 m. Elles devront dans tous les cas présenter des espaces de perméabilité pour la faune.

Les clôtures devront respecter les dispositions en vigueur et notamment la Loi sur visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée (2/02/2023).

Portails et équipements divers

En cas d'implantation de portails, ces derniers ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à la haie végétale ou à la clôture.

Les portails devront être en harmonie avec la construction principale.

Les supports de coffrets EDF et les boîtes aux lettres devront être intégrés de façon harmonieuse aux haies végétales et aux clôtures.

Les murs de clôture sont interdits.

En cas de clôture, elle sera de type poteau bois avec fil grillage métallique.

Les murs de soubassement sont interdits.

Aspect des constructions

Façades

La composition des façades devra être simple et structurée.

- ▶ les restaurations ou constructions nouvelles devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.
- ▶ Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, doivent avoir un aspect identique ou harmonisé avec celui de la façade principale.

Couleurs des façades : Le blanc pur est interdit.

Caractéristiques des toitures

Aspect :

Matériaux dans les tons gris ardoise, brun ou rouge, ou selon la dominante locale de couleur. Dans le cas de réhabilitation d'un bâti traditionnel en privilégiera le même aspect de couverture que l'existant.

Les choix des matériaux sont déterminés par la recherche de l'harmonie locale, suivant le matériau dominant des toitures existantes.

L'unité de chaque secteur doit prévaloir sur les expressions individuelles

Volumétrie et pentes :

En cas d'extension du bâti existant, exceptionnellement les toitures pourront être à un pan, en prolongement de la toiture existante (en reprenant la même pente), si par leur importance, elles ne dénaturent pas le volume principal, son identité, et s'intègrent à l'environnement bâti périphérique.

Sont autorisées les toitures terrasses notamment végétalisées si (non cumulatif) :

- ▶ elles sont justifiées par une fonction écologique ou une création architecturale
- ▶ elles sont utilisées pour des éléments de jonction de petite dimension (surface de plancher inférieure à 30m²) entre bâtiments et pour les garages enterrés ou semi enterrés formant terrasse (avec revêtement ou végétalisée).

Les débords de toiture devront être proportionnés au volume de la construction.

Capteurs solaires

Les panneaux solaires sont autorisés au sol ou sur la construction (s'ils sont placés sur toiture ils devront être apposés).

Pour les annexes et extensions

Etant située dans des ensembles bâtis traditionnels, la construction devra être réalisée selon la même conception générale que le bâtiment principal tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Règle générale

Le défrichage des éléments du paysage identifiés dans le cadre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers.

En cas d'arrachage pour des raisons d'accessibilité, un linéaire équivalent et constitué d'essences régionales doit être replanté à proximité.

Les éléments ruraux du paysage (terrasses, haies de bocage..) doivent être préservés.

Plantation

Les essences végétales seront choisies parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les haies mono végétales à feuillage persistant (thuyas) sont interdites.

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences choisies parmi la liste figurant en annexe.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagères, et si possible, perméables. Elles seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupée afin de favoriser les continuités de boisement.

Traitement des ruisseaux et ouvrages liés

Les ruisseaux et ouvrages liés comme les ponceaux et les berges empierrées devront être entretenus et préservés dans le respect de leur caractère. La couverture des ruisseaux est interdite.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Nombre de places à réaliser

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

Constructions à usage d'habitation :

- ▶ 1 place par chambre pour les logements représentant un gîte à la ferme ou une chambre d'hôtes.

Rappel technique

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

5.1.3 SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privés

Accès

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement.

Au sein de la zone, un tracé relatif au maintien de voies et/ou chemins a été inscrit au zonage conformément au R151-48 1°. En cas d'aménagement à proximité de ce tracé, ses caractéristiques doivent être maintenues.

Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (motorisée, cycles, piétonne), l'approche du matériel de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services techniques (ramassage des déchets et déneigement).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

Conditions de desserte par les réseaux d'eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.]

Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées

Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence ou dans l'attente des équipements publics d'assainissement collectifs, l'autorité compétente admettra la mise en place ou la réfection d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.]

Conditions de gestion des eaux pluviales

Toutes les mesures devront être prises pour limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et éviter tout ruissellement direct sur la chaussée. De plus les eaux de pluie seront gérées : - en priorisant l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle, - en les collectant dans un dispositif de rétention étanche si elles ne peuvent être tout ou partie infiltrées. Celles-ci seront ensuite rejetées dans le réseau d'eau pluviale communal ou tout autre exutoire pérenne avec un débit de fuite limité.

Autres réseaux

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Collecte des déchets et des ordures ménagères

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction. Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions de la réglementation de collecte et traitement des déchets du gestionnaire.

5.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

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

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

La zone N, à vocation naturelle, se décline en plusieurs sous-secteurs différenciés par la nature d'occupation du sol ou la nature de la protection :

- ▶ Le sous-secteur Nre, protégé, correspondant aux principaux réservoirs de biodiversité.
- ▶ Le sous-secteur Nco, protégé, correspondant aux corridors écologiques.
- ▶ Le sous-secteur Neq, dédié aux équipements.
- ▶ Le sous-secteur Nd lié à la décharge enfouie
- ▶ Le sous-secteur Npv dédié au projet photovoltaïque
- ▶ Le sous-secteur Nt constituant des STECAL dédiés à des projets touristiques : on distinguera le secteur Nt1 dédié à un projet d'habitat insolite générant des surfaces de plancher du secteur Nt2 dédié à un camping à la ferme



Extrait du zonage de la zone N et du sous-secteur Nre au nord de la commune de Saint-Béron

LE PLAN DISTINGUE

La zone N est notamment concernée par :

- ▶ Des linéaires arborés à préserver identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- ▶ Des secteurs avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risque.
- ▶ Des cours d'eau identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- ▶ Des emplacements réservés.
- ▶ Un bâti susceptible de changer de destination

5.2.1 SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 : Occupations du sol interdites

Dans l'ensemble des zones N, sont interdites :

- ▶ Le commerce de gros
- ▶ Les cinémas
- ▶ Les autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires.

Dans les zones Nre et Nco uniquement, sont interdits toutes les occupations du sol interdites dans l'ensemble des zones N, ainsi que :

- ▶ Les commerces et les activités de service ;
- ▶ Les exploitations agricoles et forestières sauf citée à l'article 2
- ▶ Les logements sauf ceux cités à l'article 2
- ▶ Les exploitations forestières sauf celles citées à l'article 2
- ▶ Les équipements d'intérêt collectifs et de services publics sauf ceux cités à l'article 2

Dans les zones Neq, sont interdites toutes les occupations du sol interdites dans l'ensemble des zones N, ainsi que :

- ▶ Les logements

- ▶ Le commerce et les activités de service à l'exception des ceux mentionnés à l'article.2 ;
- ▶ Les exploitations agricoles et forestières
- ▶ Les équipements d'intérêt collectifs et de services publics sauf ceux cités à l'article 2

Dans les zones Npv et Nd toute occupation est interdite sauf exception à l'article 2.

Article 2 : Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble des secteurs sont autorisés :

- ▶ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations du sol admises dans la zone.
- ▶ Les clôtures à condition qu'elles soient ajourées ou perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune ;
- ▶ Les démolitions ;
- ▶ Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis à condition que leur destination initiale soit conservée ;
- ▶ L'aménagement et l'extension des éléments bâtis et de paysage (bâtiments et murs) ou des immeubles, monuments, sites à protéger, identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, à condition de préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection.

Dans la zone N sont autorisés sous-conditions :

- ▶ Les constructions et installations liées aux activités inhérentes à l'activité forestière dans la mesure où ces activités de diversification sont nécessaires à cette activité et restent accessoires par rapport aux activités d'origine, et à condition qu'elles soient créées dans le volume des constructions préexistantes ;
- ▶ Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les autres équipements recevant du public, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ▶ Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, à condition que ce changement de destination :
 - ne compromette ni l'exploitation agricole, ni la qualité paysagère du site
 - qu'il s'effectue vers les sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, autres hébergements touristiques
 - qu'il n'induisse pas de problématiques de stationnement
 - qu'il n'induisse pas un accroissement des risques

- qu'il soit soumis à avis conforme de la CDNPS conformément au Code de l'Urbanisme ;
- ▶ L'extension, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, des habitations existantes d'une superficie avant extension d'au moins 60 m² et sans que la surface de plancher maximale après extension dépasse les 250 m² ;
- ▶ Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation, telles que définies dans le lexique au titre VIII du présent règlement, sont autorisées sous réserves :
 - qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain ;
 - qu'elles soient implantées à moins de 10,00 mètres en tout point de l'annexe par rapport au bâti d'habitation ;
 - que l'emprise au sol de chacune des constructions n'excède pas 30 m².
 - que leur emprise totale et cumulée n'excède pas 30m²;
 - que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au point le plus haut de la construction.

Dans la zone Nre uniquement, sont autorisés sous conditions :

- ▶ L'aménagement des constructions existantes dans les volumes existants.

Dans la zone Nco uniquement, sont autorisés sous conditions :

- ▶ Les constructions et installations forestières citées par l'article L.311-1 du Code Rural et/ou nécessaires à l'exploitation forestière, justifiées par des impératifs de fonctionnement sous réserve d'une localisation adaptée ;
- ▶ Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les autres équipements recevant du public, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ▶ Les constructions et installations liées aux activités inhérentes à l'activité forestière, dans la mesure où ces activités de diversification sont nécessaires à cette activité et restent accessoires par rapport aux activités d'origine, et à condition qu'elles soient créées dans le volume des constructions préexistantes ;
- ▶ Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site et qu'il soit soumis à avis conforme de la CDNPS conformément au Code de l'Urbanisme ;
- ▶ L'extension, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, des habitations existantes d'une superficie avant extension d'au moins 60 m² et sans que la surface de plancher maximale après extension dépasse les 250 m².

Dans la zone Neq uniquement, sont autorisés sous conditions :

- ▶ Les équipements d'intérêts collectifs et services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans

l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Dans la zone Nd uniquement sont autorisés sous conditions :

- ▶ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'entretien du site ou sa remise en état
- ▶ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'entretien du site ou sa remise en état

Dans la zone Npv uniquement sont autorisés sous-conditions :

- ▶ Les construction, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés liés à la production d'énergie renouvelable

Dans le seul secteur Nt1 sont autorisés sous-conditions :

- Les autres hébergements touristiques sous réserve de ne pas excéder 120 m² d'emprise au sol total
- Les équipements et installations nécessaires et liées aux hébergements touristiques y compris production d'énergie renouvelable sous réserve de ne pas excéder 120 m² d'emprise au sol
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations autorisées
- Les stationnements sous réserve d'être intégralement perméables

Dans le seul secteur Nt2 sont autorisés sous-conditions :

- Les autres hébergements touristiques dès lors qu'ils ne génèrent pas de surface de plancher ou d'emprise au sol nouvelle (camping à la ferme)

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

5.2.2 SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

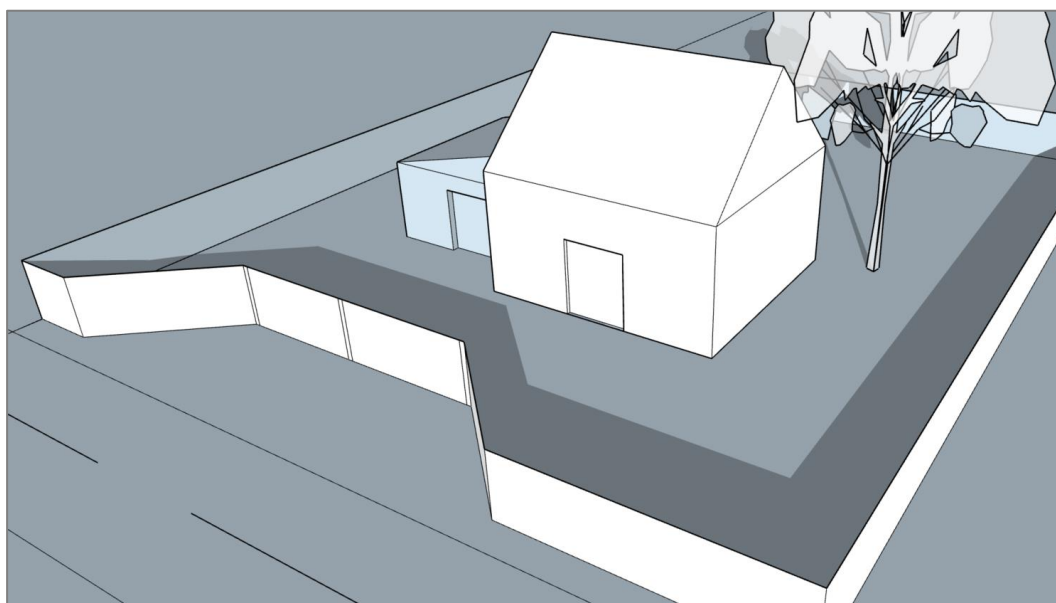
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'exempter de la marge de recul par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques.

Les constructions et les portails doivent être édifiés en retrait des voies publiques et privées, et des emprises publiques, avec un minimum de 5,00 mètres.

Les clôtures doivent être édifiées en retrait des voies publiques et privées, et des emprises publiques avec un minimum de 1,00 mètre.



■ Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les dispositions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- ▶ L'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants ;
- ▶ Les extensions de bâtiments existants.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante et la qualité des paysages et des sites inhérente au classement en zone naturelle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives du terrain.

Cas du tissu bâti continu

Dans les secteurs où l'ordre est continu le long de la voie publique, d'une limite latérale à l'autre, cet ordre doit être poursuivi dans le cas de nouvelles constructions (sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur).

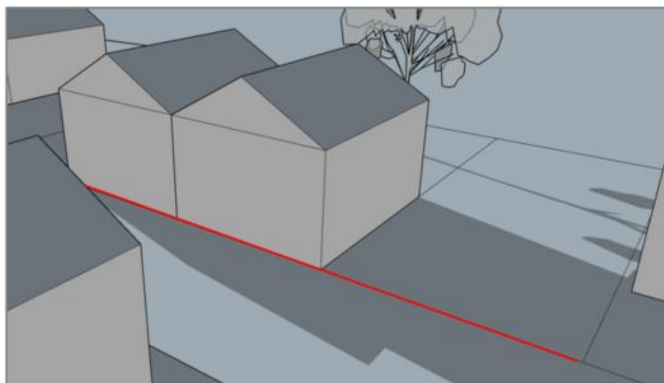


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre continu le long de la voie publique

Cas du tissu bâti discontinu et pour les limites séparatives de fond de parcelle

Dans ce cas, la constructions s'implantera en retrait des limites et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire* à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur « H ». soit $L = H/2$, avec un minimum de 4,00 mètres.

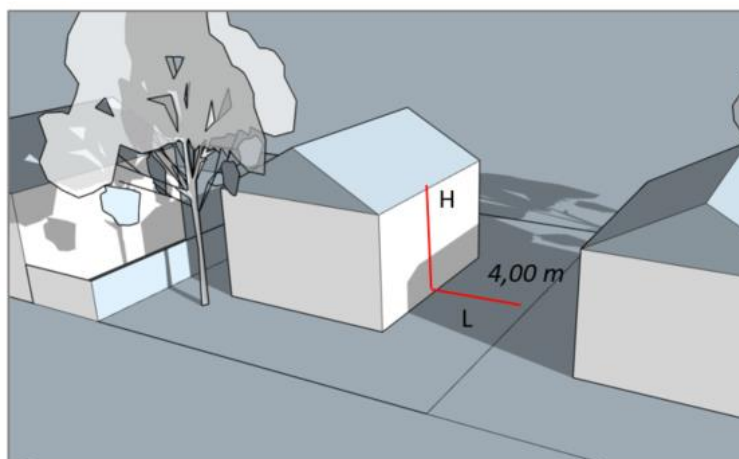


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre discontinu (source : Verdi)

* Une tolérance de 1,00 mètre est admise pour les débords de toiture, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés. Au-delà de 1,00 mètre, le débord extérieur des toitures constitue un point du bâtiment qui, de ce fait, entre dans le calcul.

Cas particuliers

Les nouvelles constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives dans les cas suivants :

- En cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite séparative ;
- En cas d'adossement sur un pignon existant en limite séparative sur la parcelle voisine ;
- En cas d'extension d'une construction déjà implantée sur la limite séparative ;
- En cas de construction d'annexes, hors piscines, adjacentes ou non au bâtiment principal déjà implanté sur la limite séparative, à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 3,00 mètres et une longueur maximale de 7,00 mètres linéaires.
- En cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter devront être ceux qui existaient précédemment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les clôtures. Celles-ci peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Emprise au sol des constructions

Dans la mesure où les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale en zone N.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement ne sont pas réglementés.

En revanche, sont réglementées :

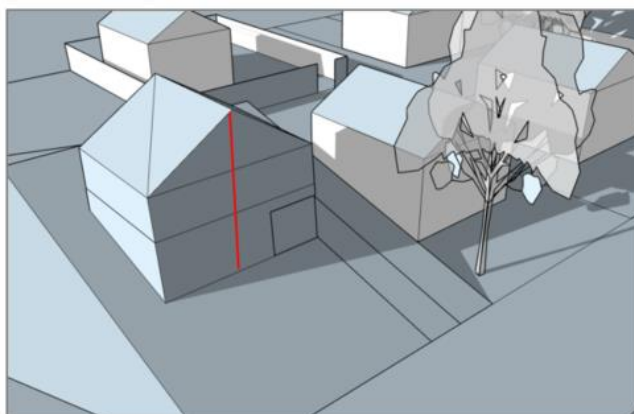
- ▶ L'extension des bâtiments d'habitation dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, et sans que la surface de plancher maximale de la construction principale après extension dépasse les 250 m² ;
- ▶ La construction d'annexes aux bâtiments d'habitation, telle que définie dans le lexique au titre VIII du présent règlement et prévue à l'article.2, sous réserve :
 - Que l'annexe soit directement liée à la destination de la construction principale implantée sur le même terrain ;
 - Qu'elle soit implantée à moins de 10,00 mètres de la construction principale ;
 - Que l'emprise au sol d'une annexe n'excède pas 30 m² ;
 - Que la superficie totale et cumulée des annexes n'excède pas 50 m² ;
 - Que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au point le plus haut de l'annexe.

Dans le secteur Nt, l'emprise au sol maximale ne pourra excéder 250 m².

Hauteur maximale des constructions

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement ne sont pas réglementés, sous réserve de ne pas porter préjudice à la qualité des paysages et des sites inhérente au classement N de la zone.

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.



Calcul de la hauteur d'une construction par rapport au sol naturel (source : Verdi)

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- ▶ 6,00 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
- ▶ 9,00 mètres au point le plus haut de la construction.

La hauteur des extensions ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des constructions annexes sera limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

Dans la zone **Nt**, la hauteur maximale est fixée à 5 m.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux serres, vérandas, aux éléments vitrés et abris de piscines.

En aucun cas les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, installations ou divers modes d'utilisations du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

Les constructions doivent préserver l'identité architecturale locale et une certaine simplicité des détails : il faudra donc éviter les ornements, frises, fioritures ...

En cas de restauration, le caractère initial des bâtiments traditionnels devra être sauvegardé, même dans le cas d'agrandissements importants.

Ces aménagements n'excluront pas l'emploi de matériaux contemporains, sous réserve qu'ils renforcent le caractère initial.

Exceptionnellement, des adaptations à l'article 5 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet, sa destination, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifient.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'article UD5 s'applique.

Pour les autres constructions les parties ci-dessous s'appliquent.

Implantation des constructions par rapport au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les mouvements de terre sont limités à + ou - 1.00 m par rapport au terrain naturel, pour arriver au niveau naturel en limite séparative.

En cas de terrain à forte déclivité, les constructions et aménagements devront être intégrées à la pente.

Les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

Les murets anciens doivent être préservés et restaurés. En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

Clôtures et murs de soutènements

Dispositions concernant les murs de soutènement

Hauteur maxi : les murs de soutènement devront être limités à une hauteur de 1,50 m. (Calcul de la hauteur : la hauteur du mur de soutènement est calculée par rapport au terrain naturel.

Ils doivent être réalisés suivant le même concept d'aspect que la construction principale.

Dispositions concernant les clôtures

Pour rappel, l'édification de clôtures n'est pas obligatoire et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

Au vu du caractère de la zone, les clôtures ne sont pas souhaitables. Si elles sont toutefois envisagées, la hauteur des clôtures et portails, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, est limitée à 1.50 m. Elles devront dans tous les cas présenter des espaces de perméabilité pour la faune.

Les clôtures devront respecter les dispositions en vigueur et notamment la Loi sur visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée (2/02/2023).

Portails et équipements divers

En cas d'implantation de portails, ces derniers ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à la haie végétale ou à la clôture.

Les portails devront être en harmonie avec la construction principale.

Les supports de coffrets EDF et les boîtes aux lettres devront être intégrés de façon harmonieuse aux haies végétales et aux clôtures.

Les murs de clôture sont interdits.

En cas de clôture, elle sera de type poteau bois avec fil grillage métallique.

Les murs de soubassement sont interdits.

Aspect des constructions

Façades

La composition des façades devra être simple et structurée.

- ▶ les restaurations ou constructions nouvelles devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.
- ▶ Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, doivent avoir un aspect identique ou harmonisé avec celui de la façade principale.

Couleurs des façades : Le blanc pur est interdit.

Caractéristiques des toitures

Aspect :

Matériaux dans les tons gris ardoise, brun ou rouge, ou selon la dominante locale de couleur. Dans le cas de réhabilitation d'un bâti traditionnel en privilégiera le même aspect de couverture que l'existant.

Les choix des matériaux sont déterminés par la recherche de l'harmonie locale, suivant le matériau dominant des toitures existantes.

L'unité de chaque secteur doit prévaloir sur les expressions individuelles

Volumétrie et pentes :

En cas d'extension du bâti existant, exceptionnellement les toitures pourront être à un pan, en prolongement de la toiture existante (en reprenant la même pente), si par leur importance, elles ne dénaturent pas le volume principal, son identité, et s'intègrent à l'environnement bâti périphérique.

Sont autorisées les toitures terrasses notamment végétalisées si (non cumulatif) :

- ▶ elles sont justifiées par une fonction écologique ou une création architecturale
- ▶ elles sont utilisées pour des éléments de jonction de petite dimension (surface de plancher inférieure à 30m²) entre bâtiments et pour les garages enterrés ou semi enterrés formant terrasse (avec revêtement ou végétalisée).

Les débords de toiture devront être proportionnés au volume de la construction.

Capteurs solaires

Les panneaux solaires sont autorisés au sol ou sur la construction (s'ils sont placés sur toiture ils devront être apposés).

Pour les annexes et extensions

Etant située dans des ensembles bâtis traditionnels, la construction devra être réalisée selon la même conception générale que le bâtiment principal tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Règle générale

Le défrichage des éléments du paysage identifiés dans le cadre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers.

En cas d'arrachage pour des raisons d'accessibilité, un linéaire équivalent et constitué d'essences régionales doit être replanté à proximité.

Plantation

Des plantations d'accompagnement seront exigées aux abords des constructions autorisées.

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'essences locales en mélange, à feuilles caduques ou persistantes.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagères et perméables dès la deuxième place créée.

Les occupations du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

Dans le sous-secteur Nt, en cas de projet de création de places de stationnement, celui-ci devra prévoir une insertion paysagère soignée, notamment en lien avec le caractère de porte d'entrée du territoire et la mise en valeur végétale de la commune de Saint-Béron. Dans ce secteur, l'ensemble des places de stationnement doivent être perméables.

Des plantations d'intégration accompagneront ainsi les projets.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Dans le sous-secteur Nt, en cas de projet de stationnements celui-ci devra prévoir des espaces perméables, en lien avec le projet paysager qui l'accompagne.

Nombre de places à réaliser

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

Constructions à usage d'habitation :

- ▶ 1 place par chambre pour les logements représentant un gîte à la ferme ou une chambre d'hôtes.
- ▶ 1 place par unité d'hébergement touristique

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

Rappel technique

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

5.2.3 SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privés

Accès

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement.

Au sein de la zone, un tracé relatif au maintien de voies et/ou chemins a été inscrit au zonage conformément au R151-48 1°. En cas d'aménagement à proximité de ce tracé, ses caractéristiques doivent être maintenues.

Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (motorisée, cycles, piétonne), l'approche du matériel de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services techniques (ramassage des déchets et déneigement).

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

Conditions de desserte par les réseaux d'eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.]

Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées

Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence ou dans l'attente des équipements publics d'assainissement collectifs, l'autorité compétente admettra la mise en place ou la réfection d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.]

Conditions de gestion des eaux pluviales

Toutes les mesures devront être prises pour limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et éviter tout ruissellement direct sur la chaussée. De plus les eaux de pluie seront gérées : - en priorisant l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle, - en les collectant dans un dispositif de rétention étanche si elles ne peuvent être tout ou

partie infiltrées. Celles-ci seront ensuite rejetées dans le réseau d'eau pluviale communal ou tout autre exutoire pérenne avec un débit de fuite limité.

Autres réseaux

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Collecte des déchets et des ordures ménagères

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions de la réglementation de collecte et traitement des déchets du gestionnaire.



VERDI