



PLU

Traize (Savoie)

**révision du Plan Local d'Urbanisme
avec évaluation environnementale**

Règlement écrit

PLU arrêté le 5 novembre 2018

Vu pour être annexé à la délibération du 24 juillet 2019
approuvant le **Plan Local d'Urbanisme**
Le Maire, Guy Dumollard

SOMMAIRE

Dispositions générales p.4

Dispositions applicables aux ZONES URBAINES p.10

Dispositions applicables aux ZONES A URBANISER p.16

Dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES p.21

Dispositions applicables aux ZONES NATURELLES p.28

DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales s'appliquent à toutes les zones du PLU.

Servitudes d'utilité publique :

Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique de la commune de Traize figurant en annexe du PLU.

Droit de préemption urbain :

Il est applicable sur le territoire de Traize sur les zones U et AU du PLU.

Règles de réciprocité d'implantation des bâtiments agricoles :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et constructions habituellement occupées par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation à ces dispositions, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

Adaptations mineures :

Les dispositions du règlement de chaque zone et les servitudes définies par le PLU 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.

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

Reconstruction après destruction ou démolition :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la construction n'est pas interdite en raison de risques naturels.

Rappel de certaines autorisations nécessaires sur tout le territoire :

- L'édification des clôtures et les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sont soumis à déclaration préalable, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application des articles L151-19 et L151-23, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable. Tout projet de démolition concernant ces éléments est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.

- Les piscines sont soumises à demande d'autorisation et doivent être aménagées dans la même zone que la construction principale.

Destinations des constructions :

Les locaux accessoires ont la même destination que le local principal.

Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
L'emprise au sol correspond à l'ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction.

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au terrain naturel à son aplomb
- par rapport au terrain naturel à son aplomb si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux
- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux.

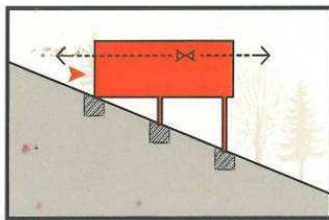
Implantation des constructions dans la pente :

Suivre les recommandations ci-dessous (extrait du guide du Parc Naturel régional de Chartreuse) :

3 attitudes où la construction s'adapte au terrain

SE SURÉLEVER DU SOL

en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



VOLUME DES
DÉBLAIS/REMBLAIS



AVANTAGES

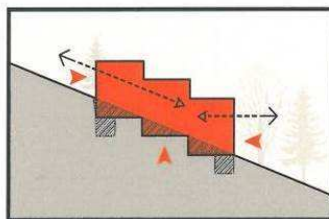
respect du terrain naturel / impact minimum
volume faible des déblais
dégagement des vues / prise d'altitude
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
espace résiduel utilisable
adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES

accès direct limité / accès au terrain plus complexe
technicité ou coût éventuel du système porteur
exposition au vent
volumétrie éventuelle

ACCOMPAGNER LA PENTE

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



VOLUME DES
DÉBLAIS/REMBLAIS



AVANTAGES

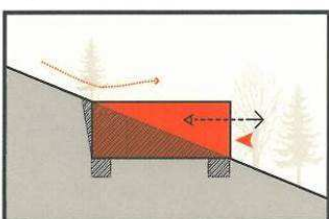
respect du terrain naturel
volume des déblais
ouverture et cadrage multiples des vues / vues
traversantes
accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES

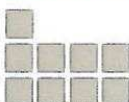
circulation intérieur

S'ENCASTRER

s'enterrer, remblai et déblai



VOLUME DES
DÉBLAIS/REMBLAIS



AVANTAGES

respect du terrain naturel
impact visuel faible / volumétrie
isolation thermique / exposition au vent
l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/
accessibilité)
intimité éventuelle

CONTRAINTES

volume des déblais/remblais
accès direct limité / accès au terrain plus complexe
ouverture et cadrage limité des des vues / orientation

Teintes des constructions :

En toitures, seules les teintes rouges brique et grises sont autorisées.

En façades, les teintes doivent correspondre aux tons moyens (ni trop clairs ni trop foncés), sans être vives (nuancier ci-dessous).

Les teintes beiges ou blanches sont autorisées en petites surfaces. Le bois vernis jaune ou orangé est proscrit.

Les teintes ne sont pas réglementées pour les menuiseries et les garde-corps.



Végétation invasive :

Les plantations de végétation invasive, dont les essences sont listées ci-dessous, sont interdites. En gras sont indiquées les essences déjà présentes à Traize.

L'Ailante glanduleux

Amarante hybride

Ambroisie à feuilles d'armoise

Bident feuillu

Conyze du Canada

Vergerette annuelle

Impatiente de Balfour

Impatiente ou balsamine de l'Himalaya

Oxalide droit, Oxalis droit

Panic à fleurs dichotomes, Panic dichotome

Vigne-vierge commune

Robinier faux acacia ou Acacia

Renouée du Japon

Solidage géant

Solidage du Canada



Ambroisie à feuilles d'armoise
(*Ambrosia artemisiifolia*)



Vigne-vierge commune
(*Parthenocissus inserta*)



Robinier faux acacia
(*Robinia pseudoacacia*)



Renouée du Japon
(*Reynoutria japonica* -)



Solidage géant
(*Solidago gigantea*)



Vergerette annuelle
(*Erigeron annuus*)

Végétation locale :

Il est imposé de planter des haies libres et diversifiées plutôt que des haies mono-spécifiques de type thuyas ou laurier. Cette alternative présente plusieurs avantages :

- l'entretien plus facile d'une haie libre
- l'aménagement d'une haie variant en largeur et en épaisseur
- une meilleure résistance aux différentes agressions naturelles (gel, parasites, dépendance en eau)
- l'attrait pour les oiseaux, les insectes et auxiliaires du jardin.

Cette liste préconise des espèces locales à privilégier lors de la plantation d'une haie ou autres aménagements :

Espèces arborées (supérieures à 7 mètres)

Aulne glutineux et Aulne blanc
Charme commun
Châtaignier
Chêne
Erable champêtre
Hêtre
Tilleul
Saules

Espèces arbustives (1 à 7 mètres)

Aubépine monogyne
Aubépine épineuse
Cornouiller mâle
Cornouiller sanguin
Eglantier
Fusain d'Europe
Noisetier
Prunellier (épine noire)
Ronce commune
Sorbier des oiseaux
Sureau noir
Troène commun
Viorne lantane
Viorne obier

Espèces grimpantes

Chèvrefeuille des haies
Chèvrefeuille des bois
Clématite
Houblon
Lierre
Navet du diable

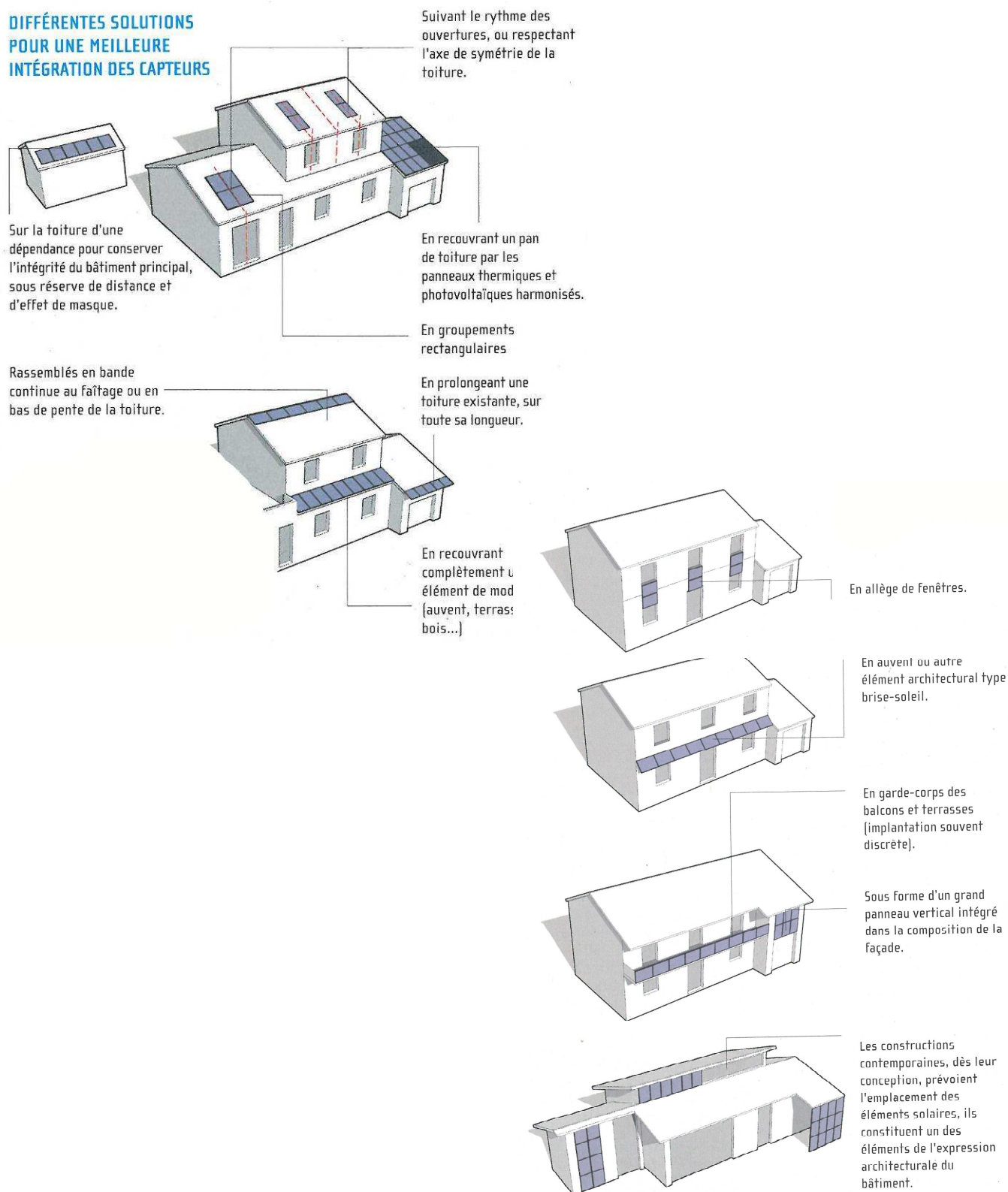


Photos FRAPNA : Natacha Leurion Pansiot

Installation des panneaux solaires :

Suivre les recommandations ci-dessous (extrait du guide du Parc Naturel régional de Chartreuse) :

DIFFÉRENTES SOLUTIONS POUR UNE MEILLEURE INTÉGRATION DES CAPTEURS





Dispositions applicables aux ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

La zone urbaine concerne la zone U, accueillant l'urbanisation existante de la commune.

Certains terrains en zone U sont concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°. Tout aménagement et construction doivent être compatibles avec celle-ci.

Au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, sont repérés au règlement graphique :

- Des constructions, isolément ou en groupe, pour leur valeur patrimoniale. Elles sont soumises au permis de démolir.
- Un jardin pour sa valeur paysagère. Il reste inconstructible.

U I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Sont autorisés :

- les habitations
- les bureaux

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les dépôts de matériaux
- les cinémas et commerces de gros
- les exploitations agricoles et forestières
- les activités des secteurs secondaires ou tertiaires, à l'exception des bureaux

Sont autorisés sous conditions particulières :

- L'extension et la création d'installations classées soumises à déclaration correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.
- Les commerces et activités de services (à l'exception des cinémas et commerces de gros) à conditions qu'ils soient inférieurs à 300 m² de surface de plancher et qu'ils ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.

U II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions :

- **Hauteur des constructions** : la hauteur hors tout ne doit pas excéder 10 m.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

- **Prospect** :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la parcelle. En cas de lotissement ou de permis valant division, l'emprise au sol limitée à 70% est appliquée à chaque lot.

Est imposé un recul minimum de 3 mètres des constructions par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées. Il est recommandé d'implanter les portails ou entrées de garage avec un recul suffisant pour le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée de manière à garantir les conditions de sécurité des usagers.

L'implantation des constructions est possible sur les limites de propriété si la hauteur des constructions est inférieure à 5 mètres ou si les constructions sont mitoyennes et simultanées.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 4 mètres. Les piscines et les équipements techniques non enterrés devront respecter ce recul minimum de 4 mètres.

Les ouvrages en saillie, tels que débordements de toiture, balcons, loggias ... sont pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

Pour le bâti existant dont les reculs seraient inférieurs, les extensions selon la même implantation sont autorisées.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau ou d'un axe hydraulique, sont interdits.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Pour les constructions dans la pente se référer aux croquis des dispositions générales.

- Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.

Favoriser l'architecture bioclimatique : placer les grandes ouvertures sur les façades ensoleillées pour les apports de lumière et de chauffage naturels.

Favoriser l'emploi de matériaux à faible énergie grise (nécessitant peu d'énergie pour leur cycle de vie : bois, briques, béton, ciment, céramiques, terre, paille).

Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les règles ci-dessous du chapitre « qualité ... » ne s'appliquent pas.

- **Pour les toitures** des constructions principales, seuls sont autorisés :

- les toits à 2 pans (s'ils ne sont pas inversés) d'une pente de 50% minimum

- les toits terrasses s'ils sont accessibles et utilisés comme terrasses ou végétalisés, ou bien s'ils font office d'élément de jonction entre deux volumes. Ils ne doivent pas être majoritaires, et sont limités à un tiers de la surface totale des toitures.

Sont imposés des débords de toit de 50 cm minimum.

Pour les toitures des annexes et extensions des constructions principales, seuls sont autorisés :

- les toits à 2 pans (s'ils ne sont pas inversés) d'une pente de 35% minimum
- les toits terrasses
- les toitures à un seul pan en extension du bâti existant.

o En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires) :

Sur l'espace public, les dispositifs masquants sont interdits. De manière générale les clôtures à claire-voie doivent être majoritaires.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre ; si elles comportent une partie pleine et opaque, celle-ci ne doit pas excéder 0,40 mètres. Dans le cas de constructions mitoyennes, le séparatif entre les deux propriétés pourra être plein et opaque.

Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

o **Pour les constructions repérées au règlement graphique pour leur valeur patrimoniale** (ces constructions sont soumises au permis de démolir), s'appliquent les règles ci-dessus et suivantes :

- Conserver les formes des toitures.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toitures ou en façades, s'ils sont intégrés au pan de la toiture ou plaqués à la façade et si leur implantation ne déséquilibre pas la composition de la construction (*cf croquis dispositions générales*).
- Conserver le volume général et la régularité des ouvertures si elle existe. Privilégier les nouvelles ouvertures dans les éléments non maçonnés.
- Conserver les teintes principales des toits et des façades. En cas d'utilisation du bois en façade, seul le bois naturel ou pré-grisé est autorisé.
- Les clôtures industrielles sont interdites.

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

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, les sols perméables de type stabilisé ou pavés enherbés sont imposés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables.

50% minimum des espaces non construits de la parcelle devront être végétalisés. Cette dernière règle ne s'applique pas aux réhabilitations ni aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

En cas d'emploi de bâches pour les talus, elles devront être biodégradables.

Pour toute opération de 4 logements minimum, planter un arbre fruitier minimum pour 2 logements et aménager une aire de compostage collective.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

Les zones de manœuvre des stationnements aménagés en bordure des emprises publiques départementales devront être assurées en dehors de ces emprises.

Il est exigé au minimum :

o Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
- 1 place « visiteur » supplémentaire par tranche de 300 m² de surface de plancher
- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux.

En cas de réhabilitation ou d'évolution du bâti dans les centres de villages anciens, est imposé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente avec un minimum d'1 place par commerce.

- Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique :

- 1 place par chambre

- 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

U III - Equipements et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées :

- Pour information, il est rappelé que 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.

L'autorisation de construire peut être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Par conséquent l'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.

- Pour les terrains en pente, les accès doivent être courts et peu pentus, afin que leur impact dans le paysage soit limité. Les affouillements entraînant un talus de 1/1 depuis le bord de l'emprise publique départementale, ne pourront être autorisés qu'à l'appui d'une étude géotechnique garantissant leur stabilité.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage des services publics de collecte des déchets et au passage du matériel de déneigement.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

Desserte par les réseaux :

- Eau potable :

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- Eaux usées :

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites, y compris le droit au raccordement.

Ailleurs en l'absence du réseau, il sera admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. Dans le cas du changement de destination d'une construction, la filière d'assainissement autonome doit être implantée en intégralité dans la même zone que la construction.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées ...) doivent être récupérées dans une cuve de rétention et rejetées en partie au réseau à l'aide d'un dispositif régulant le débit de fuite.

En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle :

- soit par infiltration directe

- soit par infiltration avec rétention et débit de fuite dans une tranchée d'infiltration.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques, doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

- Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, chambres de tirage ...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communication électronique haut et très haut débit.



Dispositions applicables aux ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

Les zones AUb et AUc sont concernées respectivement par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2 et n°3. Tout aménagement et construction doivent être compatibles avec celles-ci.

La zone AUa ne rentre pas dans le champ du présent règlement, elle est uniquement concernée par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1.

La zone AUb sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

La zone AUc sera ouverte à l'urbanisation selon une opération d'ensemble pour chaque sous-secteur, elle en comporte deux, ils sont définis par l'OAP 3.

AU I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Sont autorisés :

- les habitations
- les bureaux

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les dépôts de matériaux
- les cinémas et commerces de gros
- les exploitations agricoles et forestières
- les activités des secteurs secondaires ou tertiaires, à l'exception des bureaux

Sont autorisés sous conditions particulières :

- L'extension et la création d'installations classées soumises à déclaration correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.
- Les commerces et activités de services (à l'exception des cinémas et commerces de gros) à conditions qu'ils soient inférieurs à 300 m² de surface de plancher et qu'ils ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.

AU II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions :

- **Hauteur des constructions** : la hauteur hors tout ne doit pas excéder 10 m.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

- **Prospect** :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la parcelle. En cas de lotissement ou de permis valant division, l'emprise au sol limitée à 70% est appliquée à chaque lot.

Est imposé un recul minimum de 3 mètres des constructions par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées. Il est recommandé d'implanter les portails ou entrées de garage avec un recul suffisant pour le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée de manière à garantir les conditions de sécurité des usagers.

L'implantation des constructions est possible sur les limites de propriété si la hauteur des constructions est inférieure à 5 mètres ou si les constructions sont mitoyennes et simultanées.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 4 mètres. Les piscines et les équipements techniques non enterrés devront respecter ce recul minimum de 4 mètres.

Les ouvrages en saillie, tels que débordements de toiture, balcons, loggias ... sont pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau ou d'un axe hydraulique, sont interdits.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Pour les constructions dans la pente se référer aux croquis des dispositions générales.

- Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.

Favoriser l'architecture bioclimatique : placer les grandes ouvertures sur les façades ensoleillées pour les apports de lumière et de chauffage naturels.

Favoriser l'emploi de matériaux à faible énergie grise (nécessitant peu d'énergie pour leur cycle de vie : bois, briques, béton, ciment, céramiques, terre, paille).

Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les règles ci-dessous du chapitre « qualité ... » ne s'appliquent pas.

- **Pour les toitures** des constructions principales, seuls sont autorisés :

- les toits à 2 pans (s'ils ne sont pas inversés) d'une pente de 50% minimum

- les toits terrasses s'ils sont accessibles et utilisés comme terrasses ou végétalisés, ou bien s'ils font office d'élément de jonction entre deux volumes. Ils ne doivent pas être majoritaires, et sont limités à un tiers de la surface totale des toitures.

Sont imposés des débords de toit de 50 cm minimum.

Pour les toitures des annexes et extensions des constructions principales, seuls sont autorisés :

- les toits à 2 pans (s'ils ne sont pas inversés) d'une pente de 35% minimum
- les toits terrasses
- les toitures à un seul pan en extension du bâti.

○ En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires) :

Sur l'espace public, les dispositifs masquants sont interdits. De manière générale les clôtures à claire-voie doivent être majoritaires.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre ; si elles comportent une partie pleine et opaque, celle-ci ne doit pas excéder 0,40 mètres. Dans le cas de constructions mitoyennes, le séparatif entre les deux propriétés pourra être plein et opaque.

Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

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

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, les sols perméables de type stabilisé ou pavés enherbés sont imposés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables.

50% minimum des espaces non construits de la parcelle devront être végétalisés. Cette dernière règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

En cas d'emploi de bâches pour les talus, elles devront être biodégradables.

Pour toute opération de 4 logements minimum, planter un arbre fruitier minimum pour 2 logements et aménager une aire de compostage collective.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

Les zones de manœuvre des stationnements aménagés en bordure des emprises publiques départementales devront être assurées en dehors de ces emprises.

Il est exigé au minimum :

○ Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
- 1 place « visiteur » supplémentaire par tranche de 300 m² de surface de plancher
- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux.

○ Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher

○ Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente avec un minimum d'1 place par commerce.

○ Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique :

- 1 place par chambre
- 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

AU III - Equipements et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées :

○ Pour information, il est rappelé que 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.

L'autorisation de construire peut être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Par conséquent l'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.

○ Pour les terrains en pente, les accès doivent être courts et peu pentus, afin que leur impact dans le paysage soit limité. Les affouillements entraînant un talus de 1/1 depuis le bord de l'emprise publique départementale, ne pourront être autorisés qu'à l'appui d'une étude géotechnique garantissant leur stabilité.

○ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage des services publics de collecte des déchets et au passage du matériel de déneigement.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

Desserte par les réseaux :

○ Eau potable :

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

○ Eaux usées :

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites, y compris le droit au raccordement.

Ailleurs en l'absence du réseau, il sera admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

○ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées ...) doivent être récupérées dans une cuve de rétention et rejetées en partie au réseau à l'aide d'un dispositif régulant le débit de fuite.

En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle :

- soit par infiltration directe

- soit par infiltration avec rétention et débit de fuite dans une tranchée d'infiltration.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques, doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

○ Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, chambres de tirage ...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communication électronique haut et très haut débit.



Dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Les zones agricoles concernent :

- la zone A, accueillant les exploitations agricoles et forestières
- la zone Ap, secteur paysager à préserver autour du château de Beyrin
- la zone Aré, réservoir de biodiversité des pelouses sèches
- la zone Aco, corridor écologique pour favoriser les déplacements de la faune sauvage.

Au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, sont repérés au règlement graphique :

- Des constructions pour leur valeur patrimoniale, elles sont soumises au permis de démolir.
- Des alignements d'arbres pour leur valeur paysagère, ils doivent être conservés ou remplacés.

A I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Sont autorisés :

En A :

- o les exploitations agricoles

Sont interdits :

En A et Aco :

- o L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- o Sont interdits toutes les constructions, installations et ouvrages susceptibles de remettre en cause le caractère agricole des lieux, à l'exception des installations et aménagements autorisés sous conditions énoncés ci-dessous.

En Ap :

- o Toute construction ou installation, sauf celles autorisées sous conditions particulières.

En Aré :

- o Toute construction ou installation.

Sont autorisés sous conditions particulières :

En A :

- o Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles

En A et Aco :

- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole.
- Un logement de fonction par exploitation, à condition d'être strictement nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole. Ce logement devra avoir une surface totale ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher et devra être intégré au bâtiment d'exploitation afin de ne faire qu'une entité.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants, à conditions que l'extension soit réalisée en une fois à compter de la date d'approbation du PLU, qu'elle soit limitée à 50 m² de surface de plancher et qu'elle soit limitée à 10 m de hauteur hors tout.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à conditions qu'elles soient limitées à 5 mètres de hauteur, qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale sans excéder un éloignement de 10 mètres par rapport à cette même construction principale (en cas de forte pente du terrain, cette distance peut être supérieure), et qu'elles soient réalisées en une seule fois dans la limite de 35 m² d'emprise au sol.
Une piscine est autorisée et n'est pas comptée dans les 35 m², mais elle doit être limitée à 35 m² et doit être implantée à moins de 10 mètres de la construction principale.
- Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

En Aco :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles existantes au moment de l'approbation du PLU et qu'elles ne portent pas atteinte aux continuités écologiques.
- Les clôtures, à conditions qu'elles permettent la libre circulation de la faune sauvage (hauteur de 1,20 mètre maximum, espace libre de 15 cm entre le sol et le bas de la clôture).
- Les haies agricoles doivent être conservées ou compensées par de nouvelles plantations.

En Ap :

- Pour les constructions existantes, la surface de plancher n'est pas limitée dès lors qu'elle est aménagée dans le volume existant. Sont autorisées également une piscine et l'extension d'une annexe existante dans la limite de 1/3 de son volume, dans le respect de sa hauteur existante et dans le respect de l'architecture et des matériaux existants.

A II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En A et Aco :

Volumétrie et implantation des constructions :

o Hauteur des constructions :

La hauteur hors tout du bâti agricole ne doit pas excéder 13 m.

La hauteur hors tout des autres bâtiments ne doit pas excéder 10 m.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

o Prospect :

Est imposé un recul minimum de 3 mètres des constructions par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées. Ce recul est porté à 5 mètre par rapport aux routes départementales.

Il est recommandé d'implanter les portails ou entrées de garage avec un recul suffisant pour le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée de manière à garantir les conditions de sécurité des usagers.

L'implantation des constructions est possible sur les limites de propriété si la hauteur des constructions est inférieure à 5 mètres.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 4 mètres. Les piscines et les équipements techniques non enterrés devront respecter ce recul minimum de 4 mètres.

Les ouvrages en saillie, tels que débordements de toiture, balcons, loggias ... sont pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

Pour le bâti existant dont les reculs seraient inférieurs, les extensions selon la même implantation sont autorisées.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau ou d'un axe hydraulique, sont interdits.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

o Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Pour les constructions dans la pente se référer aux croquis des dispositions générales.

o Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.

Favoriser l'architecture bioclimatique : placer les grandes ouvertures sur les façades ensoleillées pour les apports de lumière et de chauffage naturels.

Favoriser l'emploi de matériaux à faible énergie grise (nécessitant peu d'énergie pour leur cycle de vie : bois, briques, béton, ciment, céramiques, terre, paille).

o **Pour les toitures** des constructions principales, seuls sont autorisés :

- les toits à 2 pans (s'ils ne sont pas inversés) d'une pente de 50% minimum et de 20% minimum pour les toitures des bâtiments agricoles

- les toits terrasses s'ils sont accessibles et utilisés comme terrasses ou végétalisés, ou bien s'ils font office d'élément de jonction entre deux volumes. Ils ne doivent pas être majoritaires, et sont limités à un tiers de la surface totale des toitures.

Sont imposés des débords de toit de 50 cm minimum.

Pour les toitures des annexes et extensions des constructions principales, seuls sont autorisés :

- les toits à 2 pans (s'ils ne sont pas inversés) d'une pente de 35% minimum
- les toits terrasses
- les toitures à un seul pan en extension du bâti existant.

○ **Pour les façades** le bardage bois est recommandé pour les bâtiments agricoles.

○ En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires) :

Les dispositifs masquants sont interdits. De manière générale les clôtures à claire-voie doivent être majoritaires.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre ; si elles comportent une partie pleine et opaque, celle-ci ne doit pas excéder 0,40 mètres.

Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

En Aco, les clôtures doivent être largement perméables à la faune sauvage.

○ **Pour les constructions repérées au règlement graphique pour leur valeur patrimoniale** (ces constructions sont soumises au permis de démolir), s'appliquent les règles ci-dessus et suivantes :

- Conserver les formes des toitures.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toitures ou en façades, s'ils sont intégrés au pan de la toiture ou plaqués à la façade et si leur implantation ne déséquilibre pas la composition de la construction (*cf croquis dispositions générales*).
- Conserver le volume général et la régularité des ouvertures si elle existe. Privilégier les nouvelles ouvertures dans les éléments non maçonnés.
- Conserver les teintes principales des toits et des façades. En cas d'utilisation du bois en façade, seul le bois naturel ou pré-grisé est autorisé.
- Les clôtures industrielles sont interdites.

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

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, les sols perméables de type stabilisé ou pavés enherbés sont imposés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables.

50% minimum des espaces non construits de la parcelle devront être végétalisés.

En cas d'emploi de bâches pour les talus, elles devront être biodégradables.

Pour toute opération de 4 logements minimum, planter un arbre fruitier minimum pour 2 logements et aménager une aire de compostage collective.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

Les zones de manœuvre des stationnements aménagés en bordure des emprises publiques départementales devront être assurées en dehors de ces emprises.

Il est exigé au minimum :

○ Des aires de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison et de service et pour les véhicules du personnel et des visiteurs.

○ Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

A III - Equipements et réseaux

En A et Aco :

Desserte par les voies publiques ou privées :

- L'autorisation de construire peut être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Par conséquent l'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.
- Pour les terrains en pente, les accès doivent être courts et peu pentus, afin que leur impact dans le paysage soit limité. Les affouillements entraînant un talus de 1/1 depuis le bord de l'emprise publique départementale, ne pourront être autorisés qu'à l'appui d'une étude géotechnique garantissant leur stabilité.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage des services publics de collecte des déchets et au passage du matériel de déneigement.

Desserte par les réseaux :

○ Eau potable :

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système respectant la réglementation établie par le gestionnaire du réseau.

Les captages, forages ou puits particuliers sont également autorisés pour les habitations sous réserve de respecter la réglementation en vigueur. Ils doivent obligatoirement faire préalablement l'objet d'une déclaration en mairie.

○ Eaux usées :

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites, y compris le droit au raccordement.

En l'absence du réseau, il sera admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. Dans le cas du changement de destination d'une construction, la filière d'assainissement autonome doit être implantée en intégralité dans la même zone que la construction.

○ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées ...) doivent être récupérées dans une cuve de rétention et rejetées en partie au réseau à l'aide d'un dispositif régulant le débit de fuite.

En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle :

- soit par infiltration directe

- soit par infiltration avec rétention et débit de fuite dans une tranchée d'infiltration.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques, doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

○ Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, chambres de tirage ...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communication électronique haut et très haut débit.



Dispositions applicables aux ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Les zones naturelles concernent :

- la zone N, secteur boisé de la commune
- la zone Neq, secteur pour les équipements publics sans construction (cimetière, city stade, stations d'épuration ...)
- la zone Nré, réservoir de biodiversité (zones Natura 2000, zones humides, ZNIEFF type 1, ripisylve des cours d'eau classés)
- la zone Nco, corridor écologique pour favoriser les déplacements de la faune sauvage.

En zone Nré, une trame couvre les zones humides.

N I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Sont interdits :

En N, Neq et Nco:

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Toutes les constructions, installations et ouvrages susceptibles de remettre en cause le caractère naturel et boisé des lieux, à l'exception des installations et aménagements autorisés sous conditions énoncés ci-après.

En Nré :

- Toute construction ou installation (permanente ou temporaire) autre que celles liées à la mise en valeur ou à l'entretien des réservoirs de biodiversité.
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

Pour les zones humides uniquement :

- La mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf les travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide.
- Le drainage et, plus généralement, l'assèchement du sol des zones humides.

Sont autorisés sous conditions particulières :

En N et Nco :

- Les terrains de camping à condition qu'ils participent à la valorisation de la zone, s'intègrent au paysage et à la topographie des lieux.

- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles participent à la valorisation de la zone, s'intègrent au paysage et à la topographie des lieux.
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service ou par une requalification touristique et paysagère.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants, à conditions que l'extension soit réalisée en une fois à compter de la date d'approbation du PLU, qu'elle soit limitée à 50 m² de surface de plancher et qu'elle soit limitée à 10 m de hauteur hors tout.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à conditions qu'elles soient limitées à 5 mètres de hauteur, qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale sans excéder un éloignement de 10 mètres par rapport à cette même construction principale (en cas de forte pente du terrain, cette distance peut être supérieure), et qu'elles soient réalisées en une seule fois dans la limite de 35 m² d'emprise au sol.
Une piscine est autorisée et n'est pas comptée dans les 35 m², mais elle doit être limitée à 35 m² et doit être implantée à moins de 10 mètres de la construction principale.

En Neq :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils se limitent à des aménagements et installations, ainsi qu'aux locaux techniques accessoires de ces équipements.

En Nco :

- Les clôtures, à conditions qu'elles permettent la libre circulation de la faune sauvage (hauteur de 1,20 mètre maximum, espace libre de 15 cm entre le sol et le bas de la clôture).
- Les haies agricoles doivent être conservées ou compensées par de nouvelles plantations.

En Nré :

- Les installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la gestion des milieux naturels et la préservation de leur équilibre écologique, et que soient prises toutes les dispositions pour limiter leur emprise au strict minimum et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Pour les constructions existantes, la surface de plancher n'est pas limitée dès lors qu'elle est aménagée dans le volume existant. Par contre le changement de destination n'est pas autorisé.
- Les ouvrages permettant d'améliorer les continuités écologiques ou le fonctionnement hydraulique des cours d'eau.
- Les installations hydroélectriques, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- L'abattage d'arbres et le défrichement sont autorisés à condition d'être nécessaires à la gestion des milieux naturels. Les haies agricoles doivent être compensées par de nouvelles plantations.

N II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En N, Nco et Nré :

Volumétrie et implantation des constructions :

- **Hauteur des constructions** : la hauteur hors tout ne doit pas excéder 10 m.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

- **Prospect** :

Est imposé un recul minimum de 3 mètres des constructions par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées. Ce recul est porté à 5 mètre par rapport aux routes départementales.

Il est recommandé d'implanter les portails ou entrées de garage avec un recul suffisant pour le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée de manière à garantir les conditions de sécurité des usagers.

L'implantation des constructions est possible sur les limites de propriété si la hauteur des constructions est inférieure à 5 mètres.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 4 mètres. Les piscines et les équipements techniques non enterrés devront respecter ce recul minimum de 4 mètres.

Les ouvrages en saillie, tels que débordements de toiture, balcons, loggias ... sont pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

Pour le bâti existant dont les reculs seraient inférieurs, les extensions selon la même implantation sont autorisées.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau ou d'un axe hydraulique, sont interdits.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Pour les constructions dans la pente se référer aux croquis des dispositions générales.

- Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.

Favoriser l'architecture bioclimatique : placer les grandes ouvertures sur les façades ensoleillées pour les apports de lumière et de chauffage naturels.

Favoriser l'emploi de matériaux à faible énergie grise (nécessitant peu d'énergie pour leur cycle de vie : bois, briques, béton, ciment, céramiques, terre, paille).

- **Pour les toitures** des constructions principales, seuls sont autorisés :

- les toits à 2 pans (s'ils ne sont pas inversés) d'une pente de 50% minimum

- les toits terrasses s'ils sont accessibles et utilisés comme terrasses ou végétalisés, ou bien s'ils font office d'élément de jonction entre deux volumes. Ils ne doivent pas être majoritaires, et sont limités à un tiers de la surface totale des toitures.

Sont imposés des débords de toit de 50 cm minimum.

Pour les toitures des annexes et extensions des constructions principales, seuls sont autorisés :

- les toits à 2 pans (s'ils ne sont pas inversés) d'une pente de 35% minimum
- les toits terrasses
- les toitures à un seul pan en extension du bâti existant.

○ En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires) :

Les dispositifs masquants sont interdits. De manière générale les clôtures à claire-voie doivent être majoritaires.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre ; si elles comportent une partie pleine et opaque, celle-ci ne doit pas excéder 0,40 mètres. Dans le cas de constructions mitoyennes, le séparatif entre les deux propriétés pourra être plein et opaque.

Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

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

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, les sols perméables de type stabilisé ou pavés enherbés sont imposés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables.

50% minimum des espaces non construits de la parcelle devront être végétalisés.

En cas d'emploi de bâches pour les talus, elles devront être biodégradables.

Pour toute opération de 4 logements minimum, planter un arbre fruitier minimum pour 2 logements et aménager une aire de compostage collective.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

Les zones de manœuvre des stationnements aménagés en bordure des emprises publiques départementales devront être assurées en dehors de ces emprises.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique :
 - 1 place par chambre.

N III - Equipements et réseaux

En N, Nco et Nré :

Desserte par les réseaux :

- Eaux usées :

Pour toute construction ou aménagement le nécessitant, sera admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. Dans le cas du changement de destination d'une construction, la filière d'assainissement autonome doit être implantée en intégralité dans la même zone que la construction.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées ...) doivent être récupérées dans une cuve de rétention et rejetées en partie au réseau à l'aide d'un dispositif régulant le débit de fuite.

En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle :

- soit par infiltration directe

- soit par infiltration avec rétention et débit de fuite dans une tranchée d'infiltration.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques, doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

- Autres réseaux :

En cas de nécessité d'autres réseaux, les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.