



PLAN LOCAL D'URBANISME LA TERRASSE



3.2- REGLEMENT ECRIT

ARRÊT PROJET

N°16019

Document arrêté le :	Document approuvé le :
Le Maire de la Terrasse	Le Maire de la Terrasse

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
REGLES GENERALES	8
1 — CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	8
2 — PERMIS DE CONSTRUIRE	8
3 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT SINISTRE.....	8
4 — PERMIS DE DEMOLIR	8
5 — MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES RUISSEAUX ET TORRENTS HORS SECTEUR D'ETUDE PPR	8
6— MESURES CONCERNANT LES SECTEURS TOUCHES PAR LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET DES RISQUES D'INONDATION.....	9
7— L'ARRETE MINISTERIEL DU 6 OCTOBRE 1978 RELATIF A L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES BÂTIMENTS D'HABITATION CONTRE LES BRUITS DE L'ESPACE EXTERIEUR	9
8 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT TOUT OU PARTIE DES ZONES.....	9
9 — ASPECT ARCHIRECTURAL.....	11
10 — DEFINITIONS	11
9 - GLOSSAIRE SPECIFIQUE AUX RISQUES.....	16
10 — GLOSSAIRE DES SIGLES	17
11. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS- R151-27 DU CODE DE L'URBANISME.....	18
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	21
CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES ..	21
UA1.1-DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION	21
UA1.2-AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS	22
UA.1-3 - PERIMETRE DE MIXITE COMMERCIALE	23
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE ET ARCHITECTURALE	24
UA2.1-VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	24
UA-2.3. TRAVAUX CONCERNANT DES ELEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION PARTICULIERE AU TITRE DU PATRIMOINE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE.....	28
U 2.4-PROPORTIONS ET VOLUMETRIE.....	29
UA 2.5-ASPECT DES CONSTRUCTIONS	31
UA.2.6- LES STATIONNEMENTS	37
UA 2.7-PRISE EN COMPTE DU CADRE ENVIRONNEMENTAL AU TITRE DU L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME	39
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	42
UA.3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ..	42
UA.3.2-DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	45
CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES ..	45
UB1.1-DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION.....	45
UB1.2-AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS	46
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE ET ARCHITECTURALE	47

UB 2.1-VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	47
UB 2.2. TRAVAUX CONCERNANT DES ELEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION PARTICULIERE AU TITRE DU PATRIMOINE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE.....	51
UB.2.3-PROPORTIONS ET VOLUMETRIE	52
UB 2.4-ASPECT DES CONSTRUCTIONS	54
UB.2.5- LES STATIONNEMENTS	59
UB 2.6-PRISE EN COMPTE DU CADRE ENVIRONNEMENTAL AU TITRE DU L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME	62
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	65
UB.3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ..	65
UB.3.2-DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	67
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AU S.T.E.C.A.L SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITE</u>	68
CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES ..	69
STECAL 1.1-DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION.....	69
STECAL 1.2-AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS	70
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE ET ARCHITECTURALE	71
STECAL 2.1-VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	71
STECAL-2.2. TRAVAUX CONCERNANT DES ELEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION PARTICULIERE AU TITRE DU PATRIMOINE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE	74
STECAL.2.3-PROPORTIONS ET VOLUMETRIE	75
STECAL 2.4-ASPECT DES CONSTRUCTIONS	77
STECAL.2.5- LES STATIONNEMENTS	83
STECAL 2.6-PRISE EN COMPTE DU CADRE ENVIRONNEMENTAL AU TITRE DU L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME	84
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	86
STECAL.3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE	86
STECAL.3.2-DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	88
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI A VOCATION ECONOMIQUE</u>	89
CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES ..	90
UI 1.1-DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION	90
UI 1.2-AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS.....	91
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE ET ARCHITECTURALE	92
UI 2.1-VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	92
UI.2.3-PROPORTIONS ET VOLUMETRIE	94
UI 2.4-ASPECT DES CONSTRUCTIONS	95
UI.2.5- LES STATIONNEMENTS.....	99
UI 2.6-PRISE EN COMPTE DU CADRE ENVIRONNEMENTAL AU TITRE DU L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME	102
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	103
UI.3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE .	103
UI.3.2-DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	105
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU.....</u>	106

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES	.107
AU1.1-DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION	107
AU1.2-AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS	108
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE ET ARCHITECTURALE	109
AU 2.1-VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	109
AU.2.3-PROPORTIONS ET VOLUMETRIE	113
AU 2.4-ASPECT DES CONSTRUCTIONS	115
AU.2.5- LES STATIONNEMENTS	121
AU 2.6-PRISE EN COMPTE DU CADRE ENVIRONNEMENTAL AU TITRE DU L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME	124
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	125
AU.3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE	125
AU.3.2-DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	127
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	<u>128</u>
<u>DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A</u>	<u>129</u>
CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES	.129
A1.1-DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION	129
A 1.2-AUTRES USAGES ET DESTINATIONS.....	131
A 1.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CHANGEMENTS DE DESTINATIONS POTENTIELS DES BÂTIMENTS A PRESERVER DANS LES ZONES A.....	131
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE ET ARCHITECTURALE	132
A 2.1-VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	132
A-2.2. TRAVAUX CONCERNANT DES ELEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION PARTICULIERE AU TITRE DU PATRIMOINE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE.....	134
A.2.3 PROPORTIONS ET VOLUMETRIE	135
A 2.4-ASPECT DES CONSTRUCTIONS.....	137
A.2.5- LES STATIONNEMENTS	143
A 2.6-PRISE EN COMPTE DU CADRE ENVIRONNEMENTAL AU TITRE DU L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME	145
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	147
A.3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE...	147
A.3.2-DESSERTE PAR LES RESEAUX	148
<u>DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AP</u>	<u>150</u>
CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES	.150
Ap1.1-DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION	150
Ap1.2-AUTRES USAGES ET DESTINATIONS.....	151
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE ET ARCHITECTURALE	152
Ap 2.1-VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	152
Ap-2.2. TRAVAUX CONCERNANT DES ELEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION PARTICULIERE AU TITRE DU PATRIMOINE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE.....	154
Ap.2.3 PROPORTIONS ET VOLUMETRIE	155
Ap 2.4-ASPECT DES CONSTRUCTIONS	156

AP.2.5- LES STATIONNEMENTS	162
AP 2.6-PRISE EN COMPTE DU CADRE ENVIRONNEMENTAL AU TITRE DU L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME	162
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	164
AP.3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE .	164
AP.3.2-DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	165
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	<u>166</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</u>	<u>167</u>
CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES .	167
N 1.1-DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION	167
N 1.2- AUTRES USAGES ET DESTINATIONS.....	169
N 1.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CHANGEMENTS DE DESTINATIONS POTENTIELS DES BÂTIMENTS A PRESERVER DANS LES ZONES N	169
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE ET ARCHITECTURALE	170
N 2.1-VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	170
N-2.2. TRAVAUX CONCERNANT DES ELEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION PARTICULIERE AU TITRE DU PATRIMOINE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE.....	172
N.2.3 PROPORTIONS ET VOLUMETRIE	173
N 2.4-ASPECT DES CONSTRUCTIONS	175
N.2.5- LES STATIONNEMENTS.....	181
N 2.6-PRISE EN COMPTE DU CADRE ENVIRONNEMENTAL AU TITRE DU L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME	183
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	185
N.3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ..	185
N.3.2-DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	186

DISPOSITIONS GENERALES

Règles générales

1 — CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de La Terrasse (38)

Le document devra être conforme aux législations en vigueur, et fixe les conditions d'utilisation du sol.

2 — PERMIS DE CONSTRUIRE

Lors du dépôt de Permis de Construire une étude géotechnique des sols est systématiquement demandée.

3 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT SINISTRE

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction dans le volume 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, et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- sa destination soit conservée,
- la reconstruction préserve les caractéristiques architecturales principales de la construction initiale et s'inscrive dans une volumétrie inférieure ou égale à l'ancien.

Dans le cas d'une reconstruction après sinistre, celle-ci se fera dans le volume, mais pourra prévoir des surfaces moindres.

4 — PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les éléments remarquables du paysage identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que dans les communes ayant institué le Permis de démolir par délibération (cf délibérations ci-annexées).

Un permis de démolir doit être déposé pour les travaux :

- Démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'un élément patrimonial (fours à pains, chapelles, *Oratoires, lavoirs, greniers, oratoires, croix...*)
- Démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme patrimoniale ou inscrite dans un ensemble patrimonial identifié au plan de zonage au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme

5 — MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES RUISSEAUX ET TORRENTS HORS SECTEUR D'ETUDE PPR

Les rives naturelles des ruisseaux identifiés au plan de zonage doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10,00 m. Cette distance est calculée à partir de l'axe des cours d'eau lorsqu'il n'y a pas de berges marquées. Dans les autres cas, la distance sera comptée à partir du sommet de berge selon le schéma ci-après extrait des annexes du Porté à Connaissance de l'Etat en annexe du PLU. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.

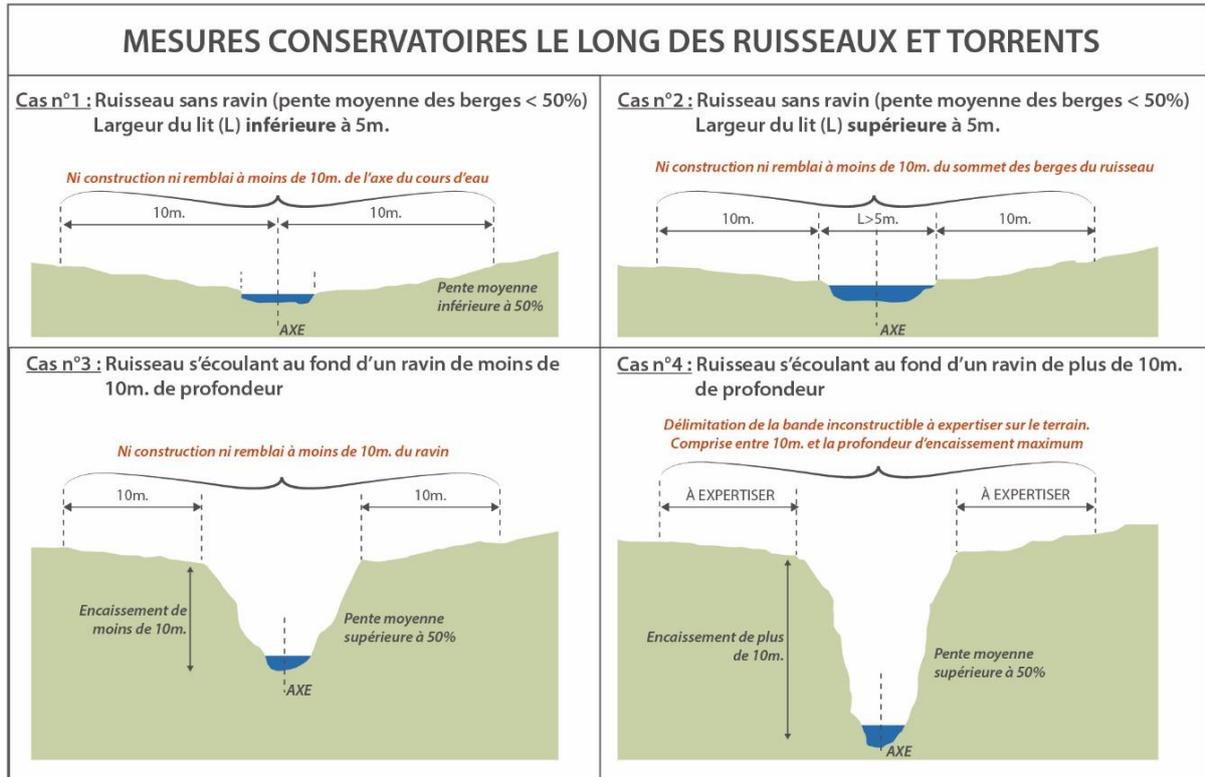


Schéma illustratif

Il est rappelé que selon la nature et l'ampleur des travaux ou aménagements ((travaux de rejets, changement de luminosité du sur le cours d'eau, remodelage des berges...) intervenant dans le lit d'un cours d'eau permanent ou ses berges, un dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau (Code de l'environnement), ainsi que des échanges avec l'autorité compétente (police de l'eau) seront à formaliser en plus des formalités demandées au titre du code de l'Urbanisme.

6— MESURES CONCERNANT LES SECTEURS TOUCHES PAR LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET DES RISQUES D'INONDATION

Les documents spécifiques aux risques que sont le Plan de Prévention des Risques, valent Servitude d'Utilité Publique et figurent en annexe du PLU.

La commune est concernée par deux plans de prévention des risques :

- Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn)-multirisques approuvé en 2005 et révisé en 2007 par Arrêté Préfectoral du 2 août 2007.
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi Isère Amont) approuvé le 30 juillet 2007.

Les constructions, équipements et installations devront respecter les prescriptions figurant au règlement du PPR annexé au PLU. En dehors du périmètre étudié par le PPR, une étude de risques pourra être exigée, en l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

7— L'ARRETE MINISTERIEL DU 6 OCTOBRE 1978 RELATIF A L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES BÂTIMENTS D'HABITATION CONTRE LES BRUITS DE L'ESPACE EXTERIEUR

8 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT TOUT OU PARTIE DES ZONES

Les articles ci-dessous étant applicables à chacune des zones (sauf exceptions mentionnées), et afin d'éviter leur répétition, ils ont été regroupés dans les présentes dispositions générales du règlement.

1 - Citernes - dépôts de matériaux de toute nature

Ils devront être enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.

2 - Réglementation des accès et reculs

Les accès nouveaux sur les routes départementales sont réglementés en application des articles R.111.2 et R.111.4 du code de l'urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

3 - Dispositions relatives à la salubrité publique en l'absence d'un réseau de collecte

En l'absence d'un réseau d'égout, tout terrain, pour être constructible, doit présenter des caractéristiques (nature, pente, surface, largeur) permettant un épandage qui ne soit pas de nature à porter atteinte aux règles de salubrité publique définies par le règlement sanitaire départemental.

En tout état de cause, toute demande d'autorisation de construire devra se conformer aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires (assainissement eaux usées), jointes au dossier du P.L.U.

4 Clôtures

L'édification de clôture est subordonnée à une déclaration préalable.

L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut s'opposer à la réalisation de clôture ou de tout aménagement en tenant lieu le long de toutes les voies de circulation, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait de cet aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

5 - Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

6 - Vérandas et piscines

La construction des vérandas inférieures à 20 m² de surface de plancher* et des piscines est soumise à une déclaration préalable.

Les travaux de plus de 20 m² de surface de plancher* et les piscines couvertes de plus de 20 m² sont soumis à une demande de permis de construire.

7- Paraboles

Les paraboles d'un diamètre supérieur à 1 m sont soumises à une déclaration préalable.

8- Coupes et abattages d'arbres – Défrichements

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurés au document graphique. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311-2 du code forestier, et interdits dans les espaces boisés classés.

9 - Stationnement des caravanes

Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois et une fois par an, de caravanes isolées, tels que visé à l'article R 443-2 du code de l'urbanisme, est interdit, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.

10 - Accès au stationnement

Les garages ou groupements de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles, de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à limiter le nombre d'accès sur les voies publiques.

11 – Lotissements

Les règles d'utilisation du sol des lotissements sont régies par l'article L 315-2-1 du code de l'urbanisme, posant le principe de la caducité des règles des lotissements après dix années, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, sauf en cas de demande expresse de maintien de ces règles par les co-lotis.

12 – Classement sonore de l'autoroute A41 et de la route départementale 1090

En application du décret du 9 janvier 1995, de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, et de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 1998, sont délimités des secteurs de nuisances sonores, dans lesquels des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire concernant les habitations :

- sur une profondeur de 250 m de part et d'autre du tronçon de l'A41 classée de catégorie 2.
- sur une profondeur de 100 m de part et d'autre du tronçon de la RD 1090 classé de catégorie 3, (la profondeur s'entendant à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche) ;

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

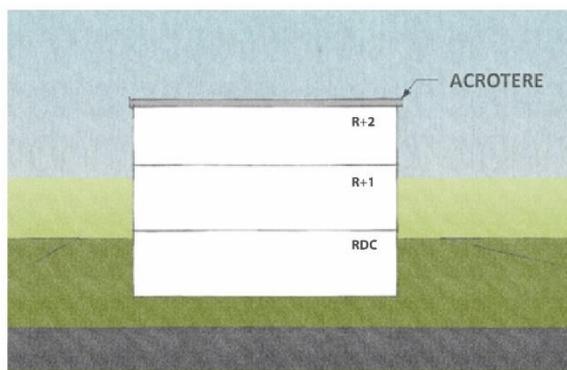
Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

9 – ASPECT ARCHITECTURAL

La commune dispose d'un nuancier en mairie. Le nuancier est annexé au règlement et s'applique sur toutes les zones du PLU. Ainsi il est obligatoire de se référer au nuancier pour tout aménagement, construction, réhabilitation, travaux, adaptation etc...

10 – DEFINITIONS

Acrotère : Prolongement du mur de façade, masquant un toit plat



Affouillement : Abaissement du niveau du sol

Agglomération : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui le traverse ou qui le borde (Article R110-2 du Code de la route).

Alignement : L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux

besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

Aménagement : Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexes : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle n'est pas accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close

Changement de destination : la qualification de changement de destination s'apprécie au regard des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations.

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

Clôture : Toute enceinte qui délimite une propriété (mur, haie, grillage, palissade...)

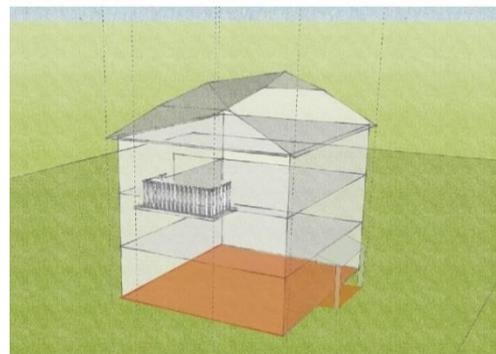
Coupe et abattage d'arbres : Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé. Une coupe est une intervention sylvicole qui ne remet pas en cause la destination forestière pérenne du terrain. Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

Déblai : Action d'enlever des matériaux pour abaisser le sol ou supprimer un relief de celui-ci. Elle a pour conséquence un *affouillement* du sol.

Défrichement : Opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa sous-destination d'exploitation forestière.

Emprise au sol d'une construction : Projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements



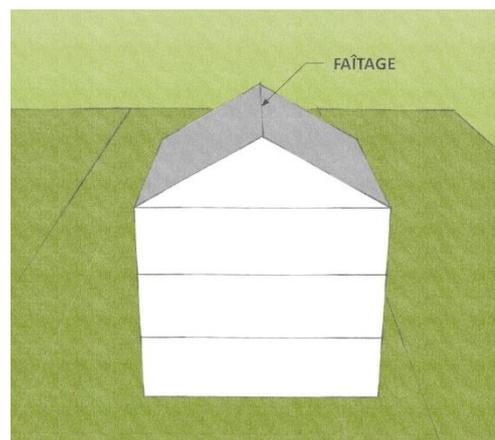
Emprise d'une voie : L'emprise d'une voie correspond à la largeur cumulée de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

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

Exhaussement : Augmentation du niveau du sol, surélévation du sol.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Le terme **Pignon** pourra être utilisé pour les murs extérieurs qui portent les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Faîtage : Le faîtage correspond à la ligne de jonction supérieure des pans de toiture.



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

Garage : Sont considérés comme garages les locaux servant d'abri aux véhicules. La surface d'un garage doit être adaptée au nombre de logements associés et son usage doit être strictement le stationnement des véhicules.

Habitation : Cette destination comprend tous les logements y compris les hébergements liés à l'habitat (les gîtes ruraux, les chambres d'hôte... pour un maximum de 15 lits).

Habitation légère de loisir : Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur et volumétrie des constructions : Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions du chapitre 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction disposant d'une toiture, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ou de toitures terrasses végétalisées.

Implantation : Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur de la construction, éléments techniques compris (poteaux de soutènement de la toiture, escaliers, encorbellements, margelles et terrasses pour les piscines).

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

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

Logement locatif social : Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Marge de retrait : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement, au bord de chaussée ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Milieu environnant : constructions alentour au projet, visible depuis l'espace ou le domaine public

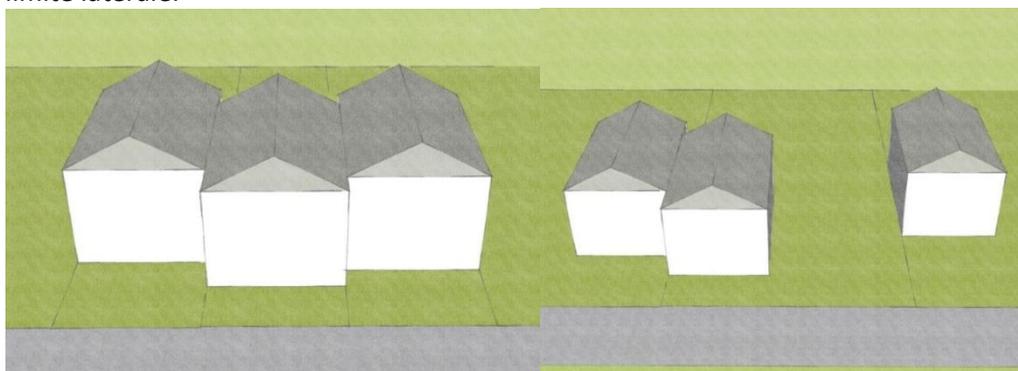
Mur de soutènement : mur vertical ou sub-vertical permettant de contenir des terres (ou tout autre matériau granulaire ou pulvérulent) sur une surface réduite. La retenue des terres par un mur de soutènement répond à des besoins multiples : préserver les routes et chemins des éboulements et glissement de terrain, parer en soubassement les fondations d'édifices ou de digues, soutenir des fouilles et tranchées de chantier, établir des fondations ou créer des parkings souterrains.

Ordonnancement des constructions :

Ordre continu : Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

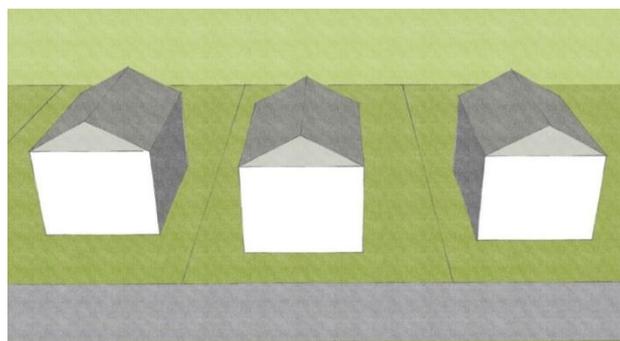
Ordre semi-continu : Les constructions sont dites en ordre semi-continu lorsqu'elles sont jointives sur une des limites latérales.

Ordre discontinu : Les constructions sont dites en ordre discontinu lorsqu'elles ne sont jointives à aucune limite latérale.



Ordre continu

Ordre semi continu



Ordre discontinu

Pan : Chacun des plans de la couverture d'une construction.

Remblai : Masse de matière rapportée pour élever un terrain. (**Remblayer** : opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité).

RESI (Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable) : le RESI d'un projet au sein d'une zone inondable est égal au rapport de la somme des emprises au sol* du projet (exhaussements* du sol, ouvrages et constructions, existants et projetés) au sein de cette zone inondable sur la superficie de cette zone inondable au sein du tènement* utilisé par le projet.

Sentier piéton : Sentier balisé ou non destiné à l'usage particulier des piétons, des skieurs de fond et des véhicules non motorisés.

Sol de pleine terre : Sol laissé à l'état naturel, non imperméabilisé, apte à l'infiltration des eaux pluviales ou encore constitué de 0,60 cm de terre végétale au-dessus d'une dalle étanche dans la limite de 75 % de la surface en pleine terre considérée.

STECAL : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

Surface de plancher (selon législation en vigueur à date d'approbation du PLU) : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

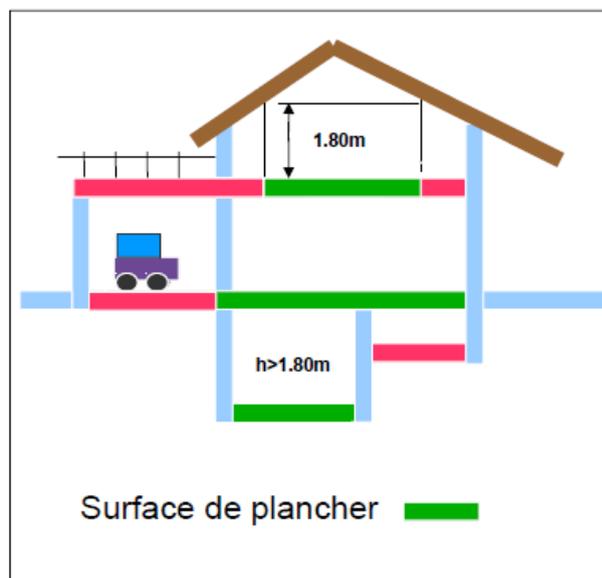
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

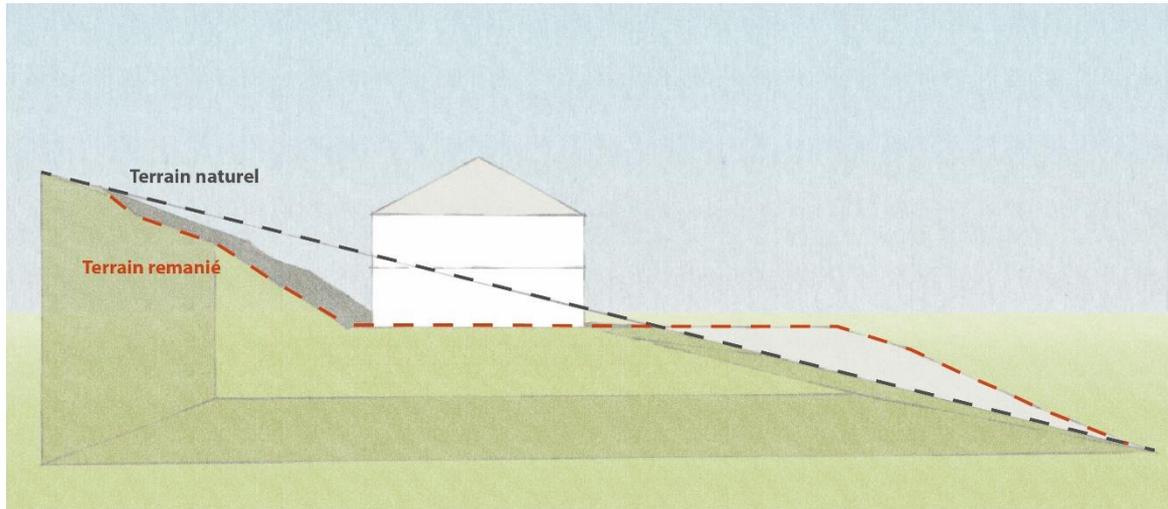
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »



Tènement : Ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel : Le terrain naturel est le terrain avant toute construction. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit « naturel » ou non.



Voie et Accès : La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables ou piétons. Elle intègre l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

9 - GLOSSAIRE SPECIFIQUE AUX RISQUES

Aléa : Phénomène naturel (crue, chute de blocs, avalanche, etc.) d'intensité et d'occurrence (possibilité de survenue) données.

Aléa de référence : Aléa ayant servi de base à la réalisation d'un document définissant l'aléa (par exemple : carte d'aléa ou plan de prévention des risques naturels). Il correspond à une période de retour ou d'occurrence (par exemple : centennale). Il peut résulter de la combinaison de plusieurs scénarios.

Cours d'eau : Écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales.

Embâcle : Un embâcle est une accumulation naturelle de matériaux apportés par l'eau. Il peut s'agir d'accumulation de matériaux naturels (sédiments, graviers ou matériaux rocheux issus de l'érosion ou d'un glissement de terrain, branches ou troncs d'arbres, glace) ou d'origine humaine (par exemple : déchets de taille et nature diverses, stocks de matériaux, mobilier urbain, véhicules).

Parcours à moindres dommages : En cas d'inondation due à un débordement ou un ruissellement, de coulée de boue, d'avalanche, etc., le parcours à moindres dommages consiste à organiser le cheminement des écoulements correspondants par des travaux adaptés de manière à réduire les dommages aux biens existants et à les éviter pour les projets.

Risques : Dommage potentiel aux enjeux (population, biens, activités) consécutif à la survenance d'un *aléa**.

Vulnérabilité : Niveau de conséquences prévisibles sur un enjeu du phénomène de référence pris en compte dans le cadre de la réglementation au titre de la prévention des risques. Le présent glossaire définit des *classes de vulnérabilité des constructions**.

10 — GLOSSAIRE DES SIGLES

BBC : Bâtiment Basse Consommation

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

CDNPS : Commission Départementale de la nature des sites et des paysages

CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

CES : Coefficient d'Emprise au Sol

CU : Code de l'Urbanisme

DP : Déclaration Préalable

DPU : Droit de Prémption Urbain

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

EBC : Espaces Boisés Classés

ER : Emplacement Réservé

ERP : Etablissement Recevant du Public

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

Loi ENE : Loi Engagement National pour l'Environnement

Loi ENL : Loi Engagement National pour le Logement

Loi SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

Loi UH : Loi Urbanisme et Habitat

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PA : Permis d'Aménager

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PC : Permis de Construire

PD : Permis de Démolir

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLH : Programme Local de l'Habitat

PPA : Personnes Publiques Associées

POS : Plan d'Occupation des Sols

PPR : Plan de Prévention des Risques

PUP : Projet Urbain Participatif/Projet Urbain Partenarial

SAU : Surface Agricole Utile

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SP : Surface de Plancher

SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

TA : Taxe d'Aménagement

TVB : Trame Verte et Bleue

TN : Terrain Naturel

TE : Terrain Excavé

11. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS- R151-27 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément au code de l'urbanisme article R157-27, le PLU comprend 5 destinations et 20 sous destinations.

TABLEAU DES DESTINATIONS		
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DÉFINITIONS
1-Exploitation agricole et forestière La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.	1.1-Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	1.2-Exploitation forestière	Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
2-Habitation La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.	2.1-Logement	Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	2.2-Hébergement	Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
3-Commerces et activités de services La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.	3.1-Artisanat et commerce de détail	Les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	3.2-Restauration	Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	3.3-Commerces de gros	Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	3.4-Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	3.5-Hébergement hôtelier et touristique	Les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	3.6-Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

<p>4-Equipements d'intérêt collectif et de services publics</p> <p>La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.</p>	4.1-Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	Les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	4.2-Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	Les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	4.3-Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	4.4-Salle d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	4.5-Equipements sportifs	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	4.6-Autres équipements recevant du public	Les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
<p>5-Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</p> <p>La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.</p>	5.1-Industrie	Les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	5.2-Entrepôt	Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	5.3-Bureau	Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	5.4-Salle de congrès et d'exposition	Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

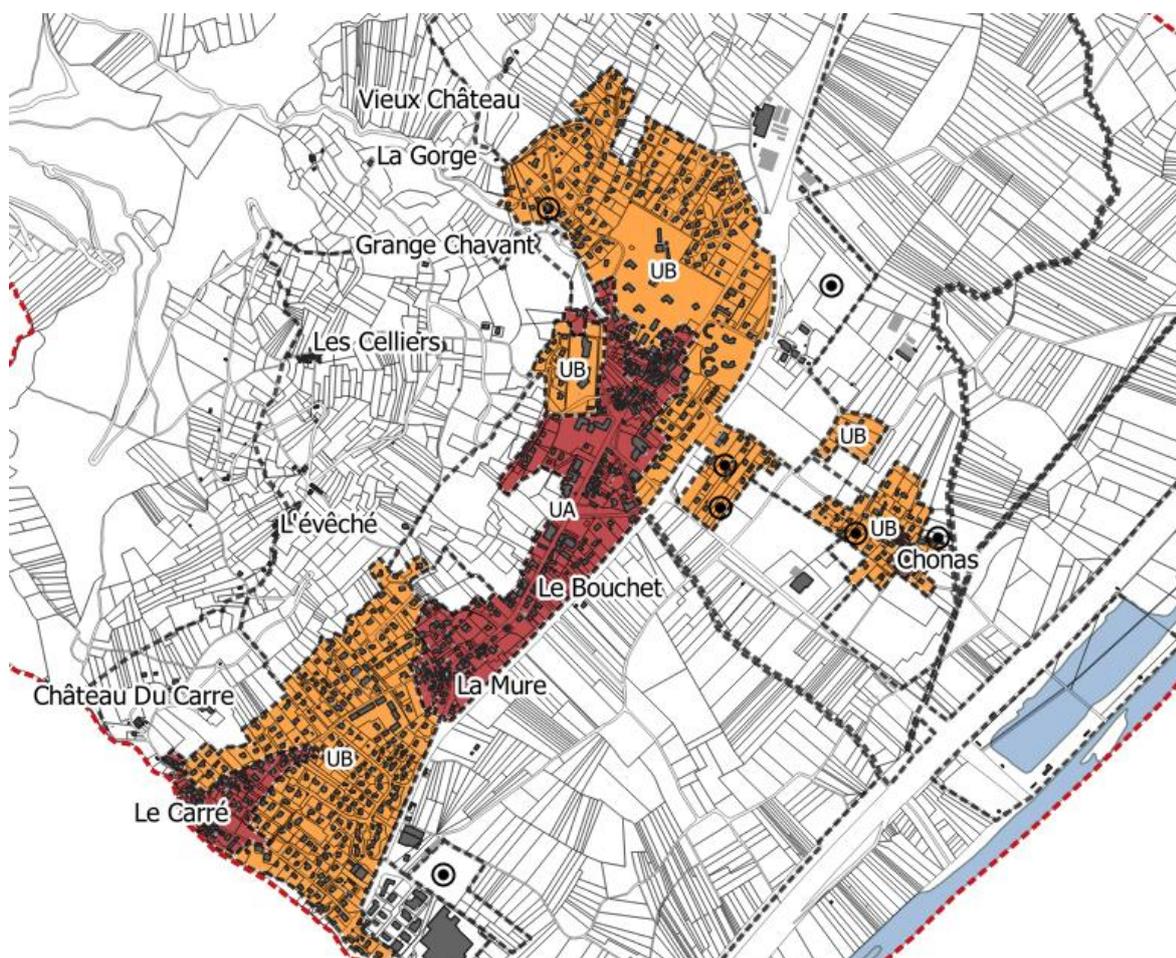
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

UA	<p><i>Zone d'habitat traditionnel et dense</i></p> <p><i>UAL : zone d'habitat traditionnel et dense de l'avenue du Grésivaudan</i></p> <p><i>UAc : zone d'habitat traditionnel et dense du hameau de Chonas</i></p>
UB	<p><i>Zone d'habitat récent</i></p>

La zone UA correspond au centre ancien et patrimonial de la Terrasse. Les constructions y sont denses et les formes, volumes, architectures et implantations sont caractéristiques de l'architecture Terrassonne.

Il s'agit de préserver la trame bâtie existante et d'accueillir des constructions nouvelles de type maison individuelle et logement intermédiaire n'excédant pas le R+2+C/Attique.

La zone UB correspond à la zone pavillonnaire, avec des bâtis alternants petits collectifs et logements individuels. Il s'agit dans cette zone de pouvoir accueillir des logements de type intermédiaire et maison individuelle



Extrait du zonage-valeur illustrative

Dispositions applicables à la zone UA

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

UA1.1-DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION

► *Lecture du tableau*

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite maximale de 200 m² de surface de plancher. Les constructions artisanales, ainsi que leurs aménagements et extensions sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite, elles ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X Seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
	Salles d'art et de spectacles		X		
	Équipements sportifs		X		
	Autres équipements recevant du public		X		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			« Seuls la mise aux normes, l'aménagement, l'extension et la réalisation d'annexes des constructions existantes de la sous-destination exploitation agricole et de la sous destination exploitation forestière sont autorisées dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité et qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site »
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X			
	Entrepôt			X	Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination entrepôts sont autorisées. Les nouvelles constructions de cette sous-destination sont interdites.
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition		X		

UA1.2-AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X		
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X		
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X		
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X		
Les ICPE soumise à autorisation	X		

UA.1-3 - PERIMETRE DE MIXITE COMMERCIALE

Au titre de l'article L151-16° du code de l'urbanisme, Le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, le rez-de-chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerces de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 7,00 m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE ET ARCHITECTURALE

UA2.1-VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UA 2.1.1-PRINCIPES GENERAUX

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets devront s'intégrer en termes de volumétrie, d'implantation et d'architecture au regard du milieu bâti environnant et participer à la préservation de l'ambiance architecturale, bâtie et paysagère de La Terrasse (en annexe du rapport de présentation). Une attention particulière sera portée à la forme des constructions et aux toitures.

UA 2.1.2-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

► *Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques*

Généralités

Les balcons et débords de toits sont tolérés dans une limite de 1 mètre de dépassement à partir d'une hauteur de 3 mètres minimum. Ces dispositions s'appliquent sous réserve que les conditions de circulation et de sécurité publique soient respectées

Les piscines et annexes doivent obligatoirement s'implanter à l'arrière de la construction réalisée en front de rue.

Les extensions et aménagements des constructions existantes peuvent être autorisés à l'intérieur des marges de recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...

Les garages intégrés ou non, accolés ou non à la construction principale devront respecter un recul de 5,00 m minimum. S'ils disposent d'un accès parallèle à l'axe de la voirie ce recul pourra être réduit à 2,50 m. Par rapport aux sentiers piétons, l'implantation est libre de toute règle de recul.

Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-après, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics sont exempts des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas n°1 : Alignement existant de part et d'autre de la future construction :

Lorsqu'un linéaire d'alignement est existant, il concerne les deux côtés de la voirie. Ainsi les constructions nouvelles ou reconstructions doivent être implantées dans le même alignement que les constructions édifiées sur les terrains limitrophes.

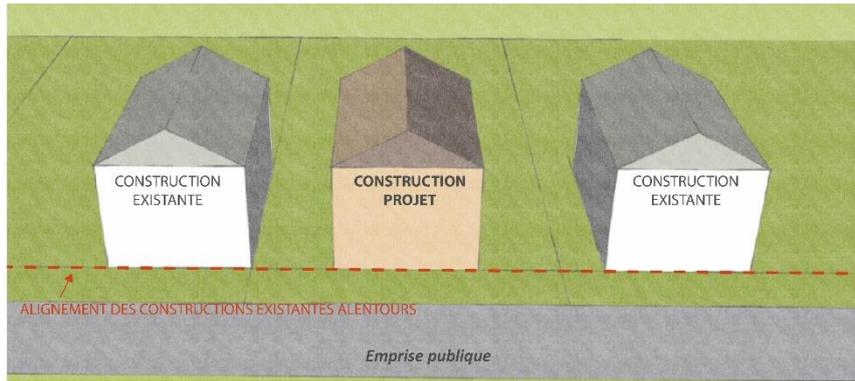


Schéma illustratif

Cas n°2 : conditions de recul

Les constructions pourront s’implanter en recul tout en respectant les caractéristiques de la structure urbaine d’origine à condition qu’il reste ouvert et qu’un usage d’intérêt général le justifie.

Au-delà d’une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l’alignement existant, les constructions et extensions seront autorisées après achèvement ou simultanément à la réalisation de celles implantées dans la profondeur des 15 mètres.

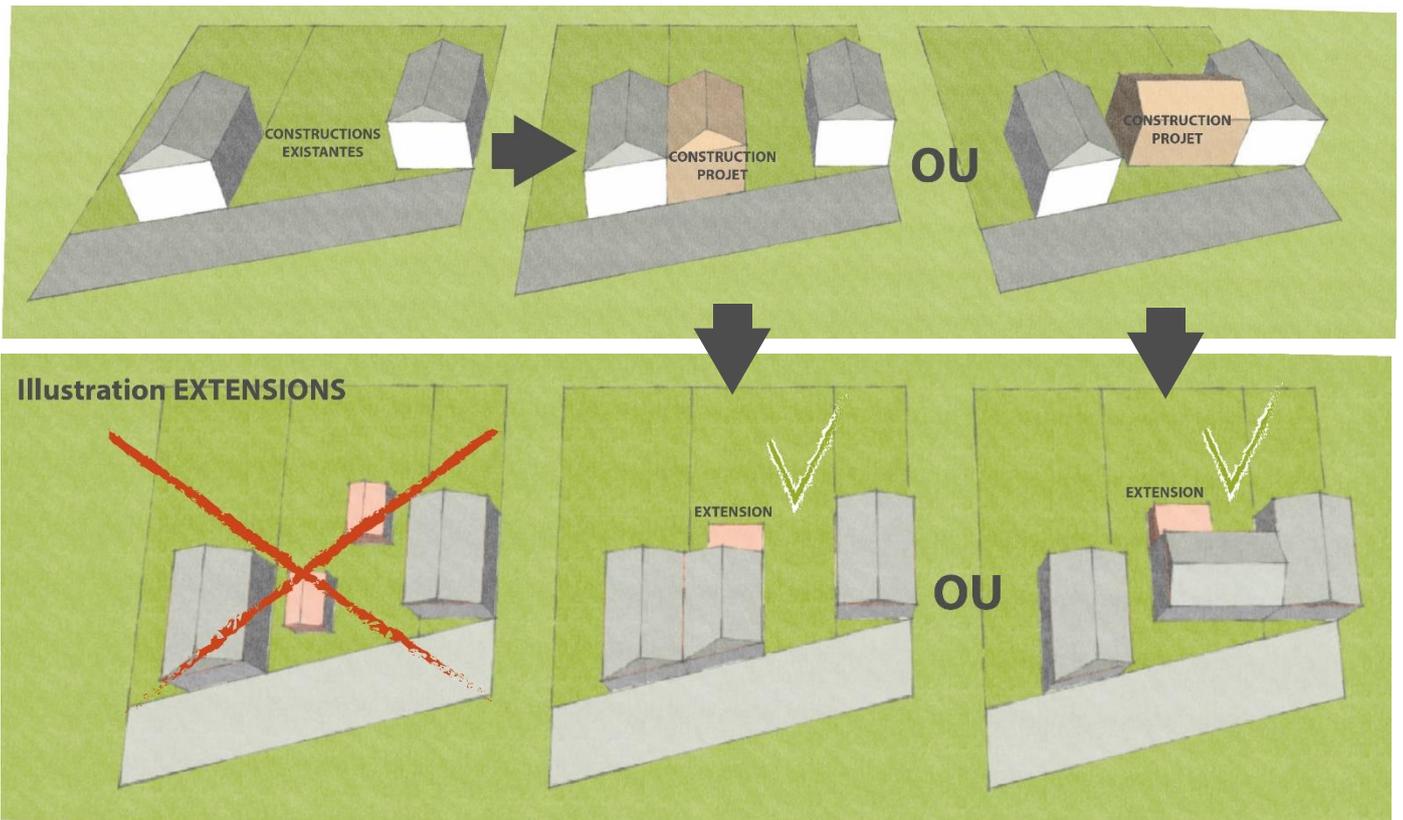


Schéma illustratif

► **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Généralités :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics sont exempts des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

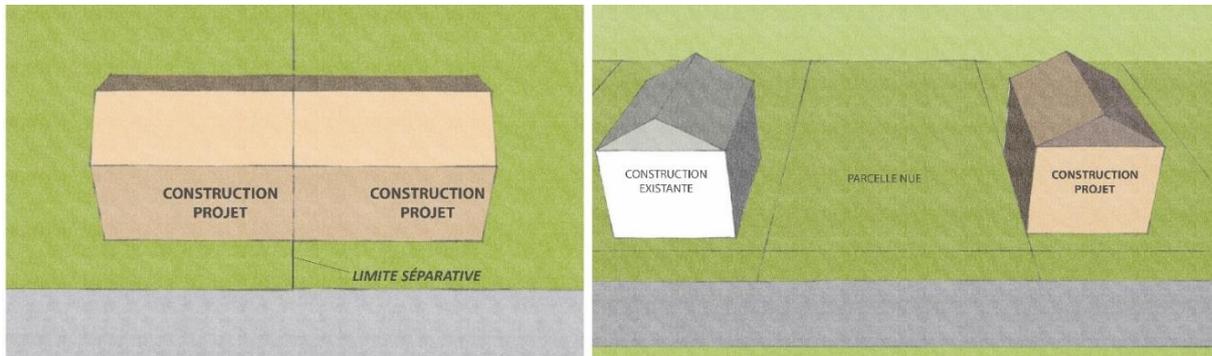
Les piscines s'implanteront à une distance minimum de 4 mètres des limites de parcelle.

Cas n°1 : Condition de mitoyenneté

En cas de construction en limite séparative les débords de toits ne devront pas dépasser le parcellaire support de la construction. Les débords de toits, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 60 centimètres maximum.

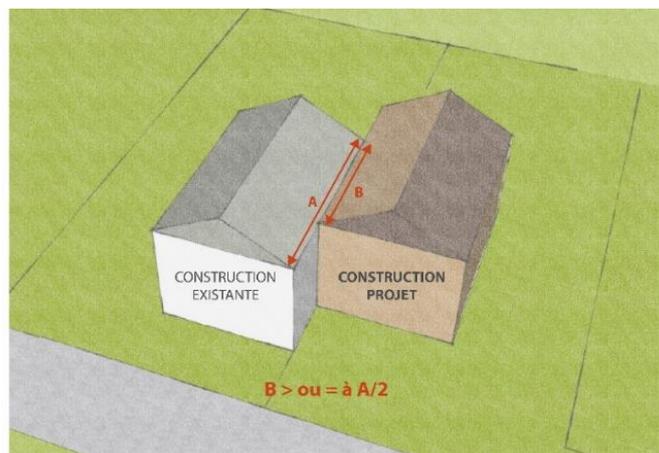
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative :

- 1) Lorsque le projet de construction simultané est mitoyen,
- 2) Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction,
- 3) Lorsque la construction est adossée à une construction existante, sur au moins la moitié de la profondeur de celle-ci, sous réserve d'un gabarit et d'un volume homogènes.



Cas n°1 Schémas illustratifs

Cas n°2



Cas n°3

Cas n°2 : Absence de mitoyenneté

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives peut s'effectuer selon un recul de 4 mètres minimum sans être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction principale.

► **Implantation des constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

UA 2.1.3-HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade avale, à partir du point le plus bas du sol naturel, jusqu'au faîtage de toiture à pans ou jusqu'à l'acrotère, en cas de toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées exclus).

Généralités :

Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel.

La différence de niveau entre la construction projetée avec les constructions existantes les plus proches, ne doit pas excéder 1 niveau, sans pour autant dépasser la hauteur maximale indiquée.

La hauteur des constructions nécessaires au service publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée, cependant, elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement de proximité.

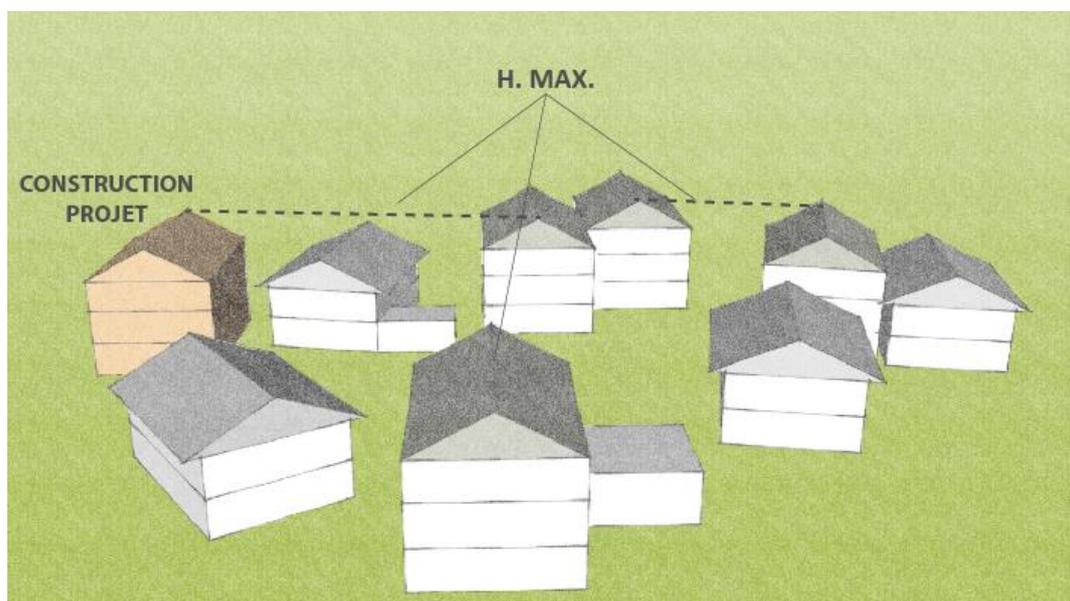


Schéma illustratif

Hauteur maximale des constructions en zone UAI:

La hauteur maximale des constructions nouvelles devra respecter la moyenne de l'épannelage des constructions environnantes.

La hauteur maximale au faîtage est de 10 mètres.

La hauteur maximale à l'acrotère est de 8 mètres.

Hauteur maximale des constructions en zone UAç:

La hauteur maximale des constructions nouvelles devra respecter la moyenne de l'épannelage des constructions environnantes.

La hauteur maximale au faîtage est de 9 mètres.

La hauteur maximale à l'acrotère est de 8 mètres.

UA-2.3. TRAVAUX CONCERNANT DES ELEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION PARTICULIERE AU TITRE DU PATRIMOINE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

Certains éléments bâtis et végétaux sont protégés au titre à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et font l'objet, à ce titre, de règles de protection supplémentaires. Ils sont identifiés au zonage par des points ou tramages et concernent :

- *Du patrimoine bâti*
- *Des ensembles patrimoniaux remarquables de maisons et de parcs d'intérêt patrimonial*
- *Des éléments végétaux : vergers ; jardins potagers...*

Pour ces éléments, les dispositions suivantes s'appliquent :

La déclaration préalable est obligatoire pour tous les éléments végétaux repérés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

Le permis de démolir est obligatoire pour toutes les constructions identifiées au titre du L151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux sont autorisés à condition qu'ils soient cohérents et respectent l'architecture d'origine.

Dispositions applicables à toutes les constructions à préserver au titre du patrimoine :

A-Démolition :

Toute démolition devra être clairement justifiée, par des motifs techniques, ou de sécurité. La démolition partielle est autorisée à condition d'être justifiée par des motifs techniques ou de sécurité et à condition de préserver les grands volumes initiaux.

B-Travaux :

- Les travaux doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (urbain, architectural, paysager, situation, historique, ensemble). Ils doivent permettre de continuer à identifier la typologie originelle du bâti (édifice religieux, ancienne ferme, granges, petits patrimoines... etc.). Pour cela, les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront préservés : décors de toiture et de façade, autres éléments de décors (décors de façades, charpente, balcon et palines, etc.).
- Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.
- La mise en valeur d'ouvrages ou parties d'ouvrages en pierre de taille (arcs, meneaux, linteaux, etc.) pourra être exigée, même s'il s'agit d'éléments mis à jour après le décrépiage d'une façade précédemment enduite.
- Dans le cas où des témoins archéologiques apparaissent, ils doivent être soit restitués dans le dessin d'origine, si la composition de la façade le permet, soit répertoriés puis recouverts d'un enduit.

Adaptations :

- Les adaptations (interventions légères et réversibles) sont sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concerné, en excluant tout pastiche et toute adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions.
- Les installations techniques et éléments extérieurs tels que coffrets, climatiseurs, pompes à chaleur, systèmes de ventilation, ventouses, etc., doivent être intégrés dans le volume de la construction (sauf impossibilité technique) et être de teinte similaire à l'élément de construction sur lequel il est fixé.

Transformations :

Les transformations effectuées sur tout ou partie d'un élément repéré sont autorisées, dans le but de faire évoluer les bâtiments en cohérence avec la destination autorisée dans la zone, mais en respectant et en gardant la mémoire de son usage d'origine.

Matériaux : Les matériaux employés doivent être compatibles avec les supports et avec les matériaux d'origine (par exemple, les enduits respirant sur maçonnerie en pierres).

L'utilisation de matériaux naturels sera privilégiée.

Extensions :

Pour les extensions, les volumes simples doivent être privilégiés et réalisés dans le respect de l'architecture d'origine. Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples, sont à éviter.

U 2.4-PROPORTIONS ET VOLUMETRIE

UA.2.4.1-INTEGRATION PAYSAGERE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage construit environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les annexes et extensions seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.

L'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

Les extensions ponctuelles de toiture sont interdites. Les surélévations de bâti devront s'accrocher obligatoirement à une ou plusieurs extrémités du volume bâti. Les pastiches, et adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions, sont interdits.

2.4.1.1-Volumétrie des constructions :

Construction principale : Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive à l'image de la maison dauphinoise.

Ainsi les constructions doivent respecter le rapport hauteur/ largeur suivant : $H \text{ MAX} = \text{LARGEUR} - 20\%$.

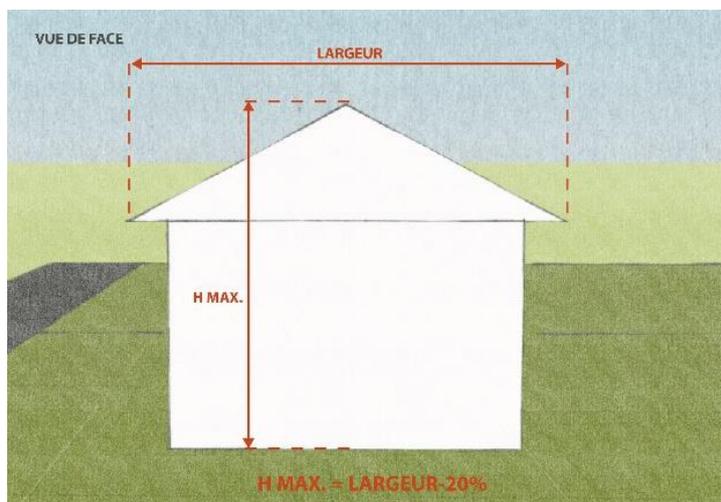
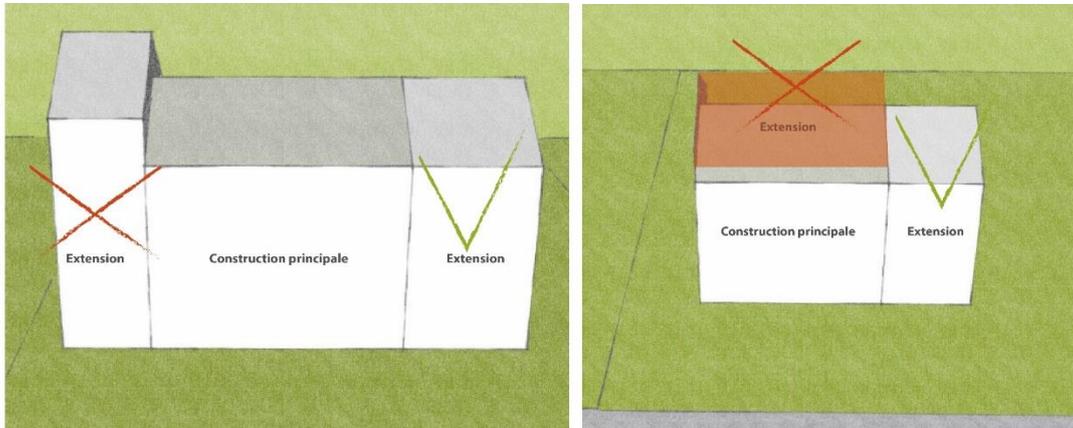


Schéma illustratif

Gestion des extensions :

- (1) Les extensions des constructions existantes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes.
- (2) Les extensions par surélévation sont interdites.



(1) Schémas illustratifs (2)

2.4.1.2-Ne sont pas admis :

- Les pastiches et adjonctions de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque
- Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts

UA. 2.4.2-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE :

La nouvelle construction s'adaptera à la topographie du terrain naturel, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit de la zone.

1-Les constructions, par leur composition et leur accès doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain naturel, sans modification importante de celui-ci et minimisant les déblais et remblais, sauf contraintes particulière induites par la topographie exceptionnelle du site.

Le corps principal du bâtiment est obligatoirement perpendiculaire ou parallèle à la voirie, ou aux courbes de niveaux.

2-Sont autorisés :

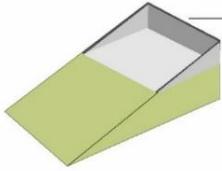
- Les talus à condition, qu'ils soient proportionnés horizontalement, avec environ une hauteur pour 3 longueurs et que la profondeur des déblais et la hauteur des remblais n'excèdent pas 2 m (ces deux éléments n'étant pas cumulables).
- Les murs de soutènement et enrochement sur les terrains à forte pente, où ils seraient rendus nécessaire pour des raisons techniques justifiées. Ils ne devront pas excéder 1,50 mètres sur leur parement extérieur visible. Le mur de soutènement devra être doublé d'une plantation écran constituée d'espèces indigènes variées.

3-Les constructions nouvelles s'insérant dans des tènements présentant une pente supérieure à 10 % devront être adaptées à la pente, en respectant les principes énoncés ci-dessous :

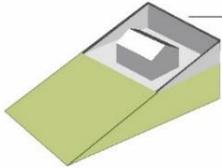
- Construction enterrée par rapport au terrain naturel doit être totalement enterrée, excepté la façade d'accès.
- Construction en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison.
- Construction sur pilotis.



MAUVAISE ADAPTATION À LA PENTE



Terrasser le terrain pour le mettre à plat
 - Terrassement excessif
 - Création d'un mur de soutènement coûteux



Positionner la maison à plat sur le terrain
 - Maison dans un fond
 - Mauvaise ventilation



ILLUSTRATION DE LA RÈGLE : RÉDUIRE LES TERRASSEMENTS EN S'ADAPTANT A LA PENTE

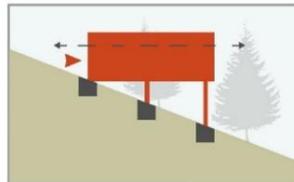
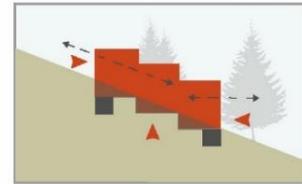
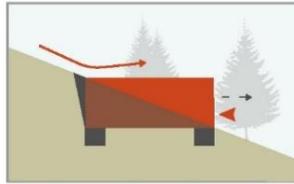


Schéma d'implantation dans la pente-Inspiration CAUE 73

UA 2.5-ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Le nuancier annexé au règlement, complète les dispositions sur l'aspect des constructions. Ainsi pour tout travaux, aménagement, construction, adaptation, il est obligatoire de se référer au nuancier.

1-L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en œuvre dans un esprit d'expérimentation et d'innovation doit tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâtie (trame viaire et gabarits), volumes dans lesquels il s'insère.

2-Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

3-Tout projet devra avoir un aspect parfaitement compatible avec celui des bâtis traditionnels avoisinants et s'inscrire dans ce contexte.

4-Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

5-L'aspect et les teintes employées en façade doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentour.

6-Dans tout permis de construire, le traitement des abords y compris les plantations devra être précisé sur le plan de masse.

UA.2.5.1-LES TOITURES

La toiture constitue la « cinquième façade » et doit à ce titre, recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

Les formes et teintes de toitures sont adaptées à l'environnement.

2.5.1.1-Formes de toitures

Les formes de toitures suivantes sont interdites :

Les toitures à un seul pan excepté pour les annexes de moins de 20 m² et les extensions cf. conditions

Les toitures à pans inversés

Les toits arrondis

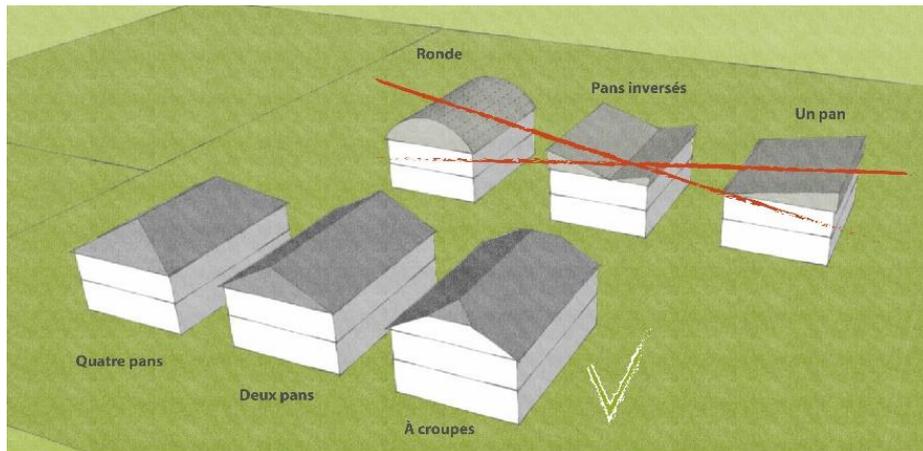


Schéma illustratif

Sont autorisées :

Seules les toitures à deux ou quatre pans reliés

Les toitures terrasses, à condition que :

- Elles correspondent à 30 % maximum de la surface totale de la toiture vue en plan
- Elles correspondent à des éléments de jonction entre bâtis.
- Elles doivent comporter un minimum de 30 cm de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux.
- Les dispositifs techniques en toiture, devront être intégrés à la construction pour limiter les émergences.

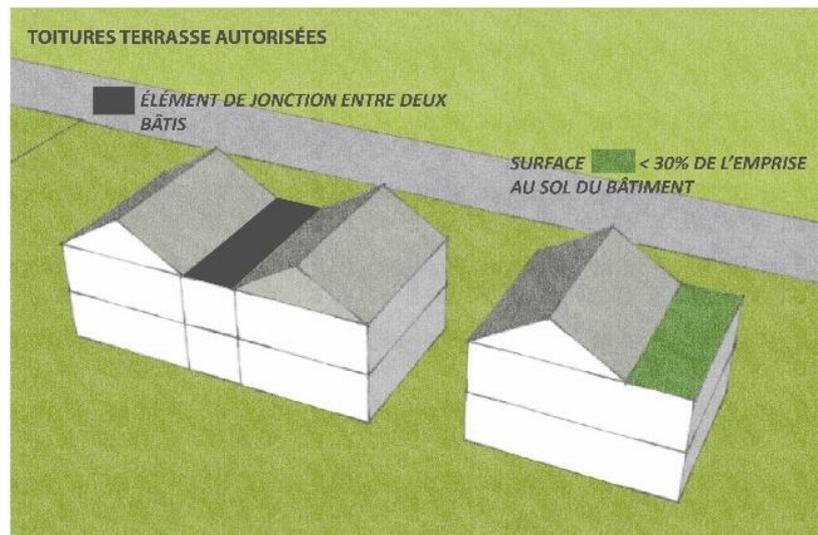


Schéma illustratif

2.5.1.2-Pentes et couverture

La pente des toitures est comprise entre 40 et 100 %.

Toutefois une pente inférieure ou une toiture terrasse sont autorisées sous réserve de participer à une composition architecturale d'ensemble (vérandas, éléments de liaison, meilleure insertion dans la pente du terrain). Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins de moins de 20 m².

L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérents avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Dans le cas d'une construction située à l'angle de deux voies, le faîtage doit être parallèle à l'une des deux voies.

Les dépassées de toitures sont de 60 cm minimum. Cette règle ne s'applique pas aux façades des bâtiments implantés sur limite séparative, aux abris de jardins de moins de 20 m² et aux jacobines.

Formes et pentes de toiture pour les annexes

Les annexes peuvent avoir un toit à une pente à condition qu'elles soient accolées à un mur d'enceinte ou à un autre bâtiment, à condition que leur hauteur ne dépasse pas celle dudit mur, en tout point compté de la toiture.

Les ouvertures en toitures

Elles doivent être intégrées de façon harmonieuse.

Leurs dimensions sont adaptées à la superficie de la toiture. Elles sont implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade.

En cas d'aménagement de comble, les chiens assis sont interdits.

Les châssis vitrés (baies intégrées à la pente de toit) et outeaux (non accroché au faîtage, respectant la même pente de toit) sont autorisés. Ils devront être positionnés de manière ordonnancée et prendre en compte les perceptions visuelles proches et lointaines de la construction.

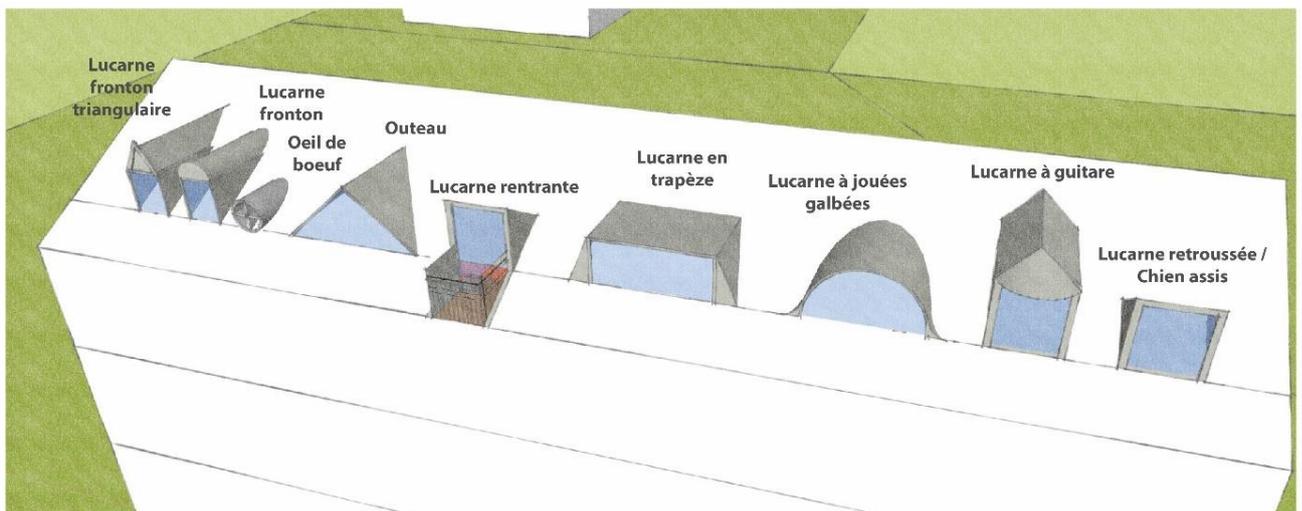


Schéma illustratif

2.5.1.3- Matériaux de la couverture :

L'aspect des matériaux de couverture sera de teinte rouge vieilli type tuile.

La nature, teinte des matériaux utilisés, ainsi que la pente de toitures des bâtiments annexes de plus de 10 m², des extensions seront strictement identiques à ceux du bâtiment principal.

Pour les toitures terrasses un matériau différent, et non réfléchissant est autorisé sous réserve de participer à une composition architecturale d'ensemble.

UA.2.5.2-FAÇADES, MENUISERIES ET ELEMENTS EXTERIEURS

2.5.2.1- Façades :

Sont interdits :

- Les teintes et couleurs non référencées dans le nuancier,
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit,
- Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.
- En façade, l'emploi de matériaux réfléchissants (à l'exception des panneaux solaires), blancs et de couleurs trop contrastées (et non justifiés par le projet) est interdit.
- Les façades d'aspect bois sont interdites

Ce qui est préconisé pour les revêtements des parties extérieures des constructions

Les matériaux sont d'aspect et de couleurs discrets s'alliant avec la conception architecturale du projet et avec son environnement naturel et urbain, conformément au nuancier « matériaux et couleurs » déposé en mairie. Les aspects dominants sont l'aspect pierre et crépi.

Les teintes employées doivent s'harmoniser avec l'existant sans changer le caractère architectural, bâti, environnemental et paysager du site.

Dans le cas de réhabilitation, la couleur d'origine des façades pourra être reprise.

Les extensions devront avoir un aspect strictement identique à celui du bâtiment principal, dans la teinte et dans le choix des matériaux.

2.5.2.2-Les balcons et éléments extérieurs :

Doivent être traitées en harmonie avec la façade existante dans le choix des matériaux et couleurs :

- Les panneaux des portes, fenêtres, châssis et contrevent
- Les menuiseries extérieures

2.5.2.3-Les ouvertures

Les fenêtres sont plus hautes que larges.

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade et retrouver les rythmes verticaux et horizontaux caractéristiques de la zone.

Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement, une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type & couleurs).

Les ouvertures seront alignées horizontalement et verticalement.

2.5.2.4-Evolution du bâti existant

La proportion et la forme des nouveaux percements doivent s'accorder à celles des ouvertures existantes d'origine, en veillant à préserver les équilibres ainsi que les rythmes de pleins et de vides.

Lorsque les ouvertures sont alignées, elles devront le rester en cas de transformation ou de création de nouvelles ouvertures.

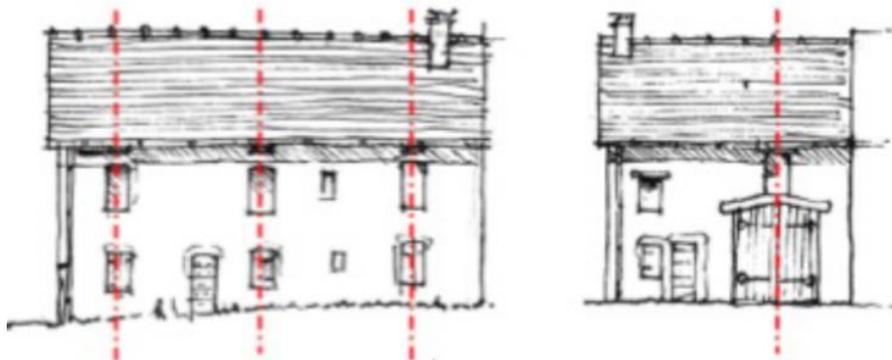


Schéma illustratif

UA.2.5.3-LES CLOTURES, PORTAILS, PORCHES ET ANNEXES

Généralités :

Il est préférable de ne pas clore.

Le cas échéant, les clôtures doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.

La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.

Les clôtures participent à la composition du paysage, ainsi que leurs portails et portillons, doivent toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Elles doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

La conservation des clôtures et murs anciens existants, est recherchée. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants doivent avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques. Elles peuvent être composées par des haies végétales, bien que la végétalisation soit à privilégier.

Dans tous les cas, sont interdits :

- Les palissades pleines ou de type « brise vue » sont interdites.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates
- L'emploi de plaques de béton
- Les finitions blanc brillant.

Composition et traitement des clôtures :

La clôture sera composée de murs, murets et dispositifs à claire voie, de haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales et répondant à la palette végétale jointe. Les haies doivent avoir une hauteur maximale de 1 mètre,

UA.2.5.4-ELEMENTS TECHNIQUES

Les ouvrages et petits constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les espaces collectifs :

Une aire de compostage collectif devra être prévue, pour toute opération de 5 logements et plus, sur un espace en pleine terre de 10 m² minimum.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales, les aires de compostage, de stockage à l'air libre de toute nature ne doivent pas être directement perceptibles depuis l'espace

public. Ils doivent être masqués par un élément construit ou paysager, ou intégrés dans des petits locaux adaptés et intégrés au cadre bâti environnant.

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction. Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôture, en limite du domaine public. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôture doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions.

Energies renouvelables :

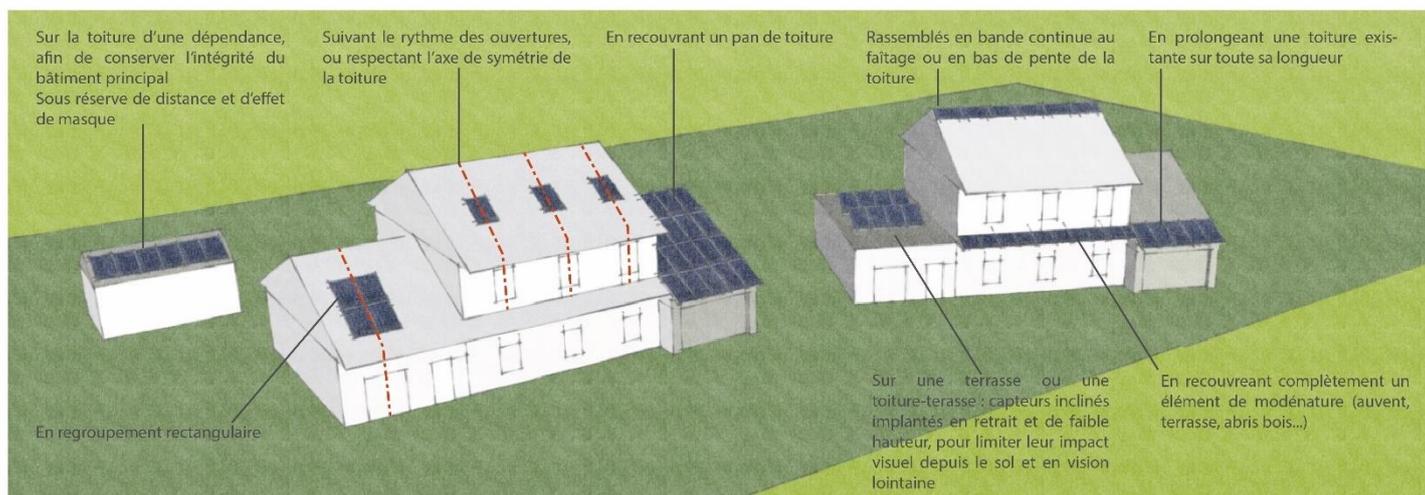
Les éoliennes domestiques, les antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires doivent être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisée de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs doivent être choisis pour atteindre la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public et le grand paysage.

Les panneaux solaires doivent présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment, ou sur le terrain d'assiette de l'opération en portant une attention particulière à l'intégration paysagère.

L'implantation de panneaux solaires en façade est strictement interdite.

Ainsi les panneaux solaires s'implanteront :

- Sur la surface support de la construction en respectant les pentes de toit.
- Leur implantation en saillie est interdite pour les toits à pans.
- Dans le cas de toiture terrasse les panneaux solaires sont autorisés à condition que l'inclinaison ne dépasse plus de 10% de l'acrotère.
- Ils devront être intégrés dans le rampant du toit (pose en saillie interdite, au profit d'une implantation arasée)



L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance, et de leurs équipements techniques doit être assurée en recherchant la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public.

Les édicules et gaines sont interdits en saillie des façades donnant sur l'espace public.

UA.2.6- LES STATIONNEMENTS

UA.2.6.1-GENERALITÉS :

2.6.1.1-Taille des places et dimensionnement

L : Longueur I : Largeur

Les dimensions minimales d'un emplacement sont fixées à l 2,50 mètres x l 5 mètres.

La place destinée aux personnes à mobilité réduite devra respecter au minimum les proportions suivantes : l 5,00 m x l 3,30 m.

Le garage devra respecter les dimensions minimums suivantes : l 6,00 m x l 2,75.

A partir d'opération d'habitat collectif de 20 logements :

Le stationnement devra obligatoirement être réalisé en sous-sol dans le volume de la construction principale. En cas d'impossibilité de réaliser l'intégralité de ces places en sous-sol, 1/3 maximum de ces places de stationnements pourra être réalisée en stationnement aérien non couvert et le reste en rez-de-chaussée. Ces espaces devront faire l'objet d'un traitement paysager, (cf.2.6.1.2)

2.6.1.2-Aspect & condition d'implantation

Les stationnements couverts seront traités soit en toiture terrasses végétalisées, soit en charpente traditionnelle, soit en pergolas.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité

Le stationnement des automobiles est assuré dans l'emprise de la parcelle sauf s'il y a accord contractualisé avec un propriétaire de places de stationnement situées dans un rayon de 300 mètres à raison de 1 place requise en moins, pour 1 place garantie par contrat.

A partir d'opération de 15 logements, il doit mettre en œuvre un dispositif d'alimentation en électricité du parc de stationnement, avec la présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique doit être dimensionnée de façon à pouvoir alimenter au moins 10 % de la totalité des places de stationnement.

Perméabilité des zones de stationnement :

Opération à vocation économique, commerciales et équipements :

50 % de places de stationnements perméables (type « evergreen » ou équivalent) seront exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien sur les opérations économiques/ commerciales/ équipements.

Opération à vocation d'habitat :

30 % de places de stationnements perméables (type « evergreen » ou équivalent) seront exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien sur les opérations logements.

50% de places de stationnements perméables (type « evergreen » ou équivalent) seront exigées à partir d'un logement construit.



Image à valeur illustrative

UA.2.6.2-REGLES S'APPLIQUANT AUX MODES DOUX

Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos (et poussettes) d'un minimum de 3 m².

Par tranche de 50m² de Surface de plancher, il doit être réservé 1,5 m² d'emplacement pour le stationnement des vélos.

L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé. Il sera couvert, signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Cet espace sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre) et comportera un système d'alimentation électrique. Les locaux à vélos extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement.

L'espace dédié aux vélos doit être aménagé de plain-pied. Son implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, il doit être isolé du stationnement des véhicules à moteur, et garantir de bonnes conditions de sécurité.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

UA.2.6.2-DIMENSIONNEMENT MINIMAL DU NOMBRE DE STATIONNEMENTSELON LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure.

Destination	Sous destination	UA
Habitation	Logement	2 places par logements 2 places par logement dès la première tranche de 120 m ² de surface de plancher. Puis 1 place par tranche entamée de 50m ² de Surface de Plancher supplémentaire Dans le cas de réhabilitation : 1 place par logement sauf impossibilité technique constatée par la commune.
	Hébergement	1 place pour 3 logements minimum

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements au regard des besoins de l'opération
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par tranche commencée de 50 m ² de Surface de Plancher d'hébergement.
		50% des places arrondis à l'unité inférieure doivent être obligatoirement couvertes, sauf impossibilité technique ou architecturale.
Cinéma	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m ² de Surface de plancher.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploit agri et for	Exploitation agricole	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des engins et des employés
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Entrepôt	
	Bureau	1 place pour 30 m ² de Surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons

UA 2.7-PRISE EN COMPTE DU CADRE ENVIRONNEMENTAL AU TITRE DU L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

UA.2.7.1- ZONES HUMIDES

Les zones humides sont repérées sur le document graphique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme sur la base du recensement des zones humides de l'inventaire départemental 38.

Dans ces zones humides, toutes les constructions nouvelles, les affouillements et les exhaussements du sol sont interdits.

Seuls sont autorisés les constructions, installations et équipements concourant à l'intérêt général, sous réserve de démontrer, au travers une attestation de prise en compte de la zone humide, les points suivants :

- Délimitation précise de la zone humide dégradée et estimation de la perte générée en termes de biodiversité.
- Limitation des espaces imperméabilisés à maximum 30 % de la surface du tènement
- Limitation des espaces remblayés
- Gestion des eaux de surface au moyen de noues ou fossés d'infiltration
- Compensation des espaces de zones humides perdus en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Pour tout autre projet, une étude peut être réalisée par le pétitionnaire pour démontrer l'absence de zone humide et en transmettre les conclusions à la Direction Départementale des Territoires, qui évaluera sa pertinence afin de lever le principe d'interdiction de construction affouillement et exhaussement.

UA 2.7.2- PROTECTION DES ABORDS DE COURS D'EAU

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol doivent observer un recul minimal de 10 m par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :

- Les digues, les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagements nécessitant la proximité de l'eau.
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

UA.2.7.3- AUTRES ELEMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE IDENTIFIES AU TITRE DU L151-23: ZNIEFF, , CORRIDORS, VERGERS ET JARDINS POTAGERS...

Sont autorisés :

Les opérations de coupe et de taille courantes d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un élément

L'ébranchage des arbres et les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Sont autorisés sous condition :

- **Les coupes d'entretien et les aménagements sommaires** dans les ripisylves les plus importantes et les cordons boisés structurants, identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. Ces travaux pourront être autorisés s'ils s'accompagnent de travaux de remise en état ou de valorisation équivalente en qualité et quantité que la coupe effectuée, sur site ou sur le cours d'eau.
- **Les clôtures** doivent permettre la libre circulation de la faune (cf. dispositions sur les clôtures).
- **Les défrichements** ayant fait l'objet d'une autorisation. (Le défrichement consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain, en détruisant son état boisé).

Sont interdits :

- Tous les aménagements, modifications du sol ou constructions en dur, à moins de 5 m des ZNIEFF de type 1. Dans les autres cas, ces aménagements et modifications seront soumis à déclaration préalable et pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément.
- Toute intervention ayant pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer l'un des éléments environnementaux identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction dans les périmètres repérés.

UA.2.7.4- ESPACES BOISES CLASSES

Le règlement graphique identifie les espaces boisés à conserver ou à protéger. Ces secteurs sont soumis au régime des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme.

A l'intérieur de ces périmètres sont admis :

- Les coupes et abattages d'arbres sous réserve d'avoir fait l'objet d'une autorisation après déclaration préalable. Sauf arbres morts, cassés ou renversés par le vent et les arbres dangereux.
- Les accès aux propriétés dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Sont interdits :

- Les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les opérations de défrichement
- Les recouvrements du sol par des matériaux imperméables (ciment, bitume...).
- Les remblais.

UA.2.7.5-PART MINIMALE DE SURFACES PERMEABLES

Cas des opérations d'ensembles (lotissement, PCVD...) : Dans le cas d'un projet d'ensemble à vocation dominante d'habitat, il est exigé que le terrain d'assiette de l'opération de construction soit traité en majorité (plus de 50 %) en surfaces perméables, stationnements et accès compris, hors système d'assainissement autonome. Il revient au lotisseur de définir la répartition du coefficient de sol en pleine terre par lot. En tout état de cause il sera de 50% à l'échelle de l'opération.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UA.3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UA.3.1.1-ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs, une distance minimum de 5,00 m peut être imposée entre le bord de l'accès et l'intersection.

Les accès directs aux voies communales et départementales devront se faire perpendiculairement, selon une pente inférieure à 5 % sur une longueur de 5,00 m depuis la bordure de voirie circulaire.

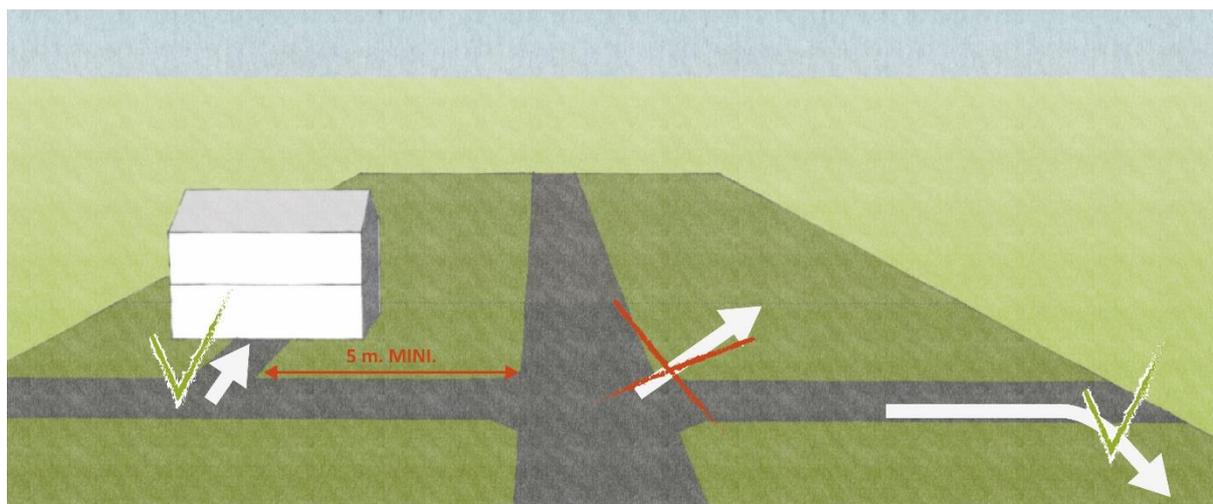


Schéma illustratif

UA.3.1.2-VOIRIE :

Pour les accès et les voies nouvelles destinées à desservir au moins 3 logements, il est exigé sur au moins un côté de la voie de desserte ou d'accès, l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement dégagée de tout obstacle.

En cas de division parcellaire, il est exigé une voie de desserte et un accès commun pour l'ensemble des constructions.

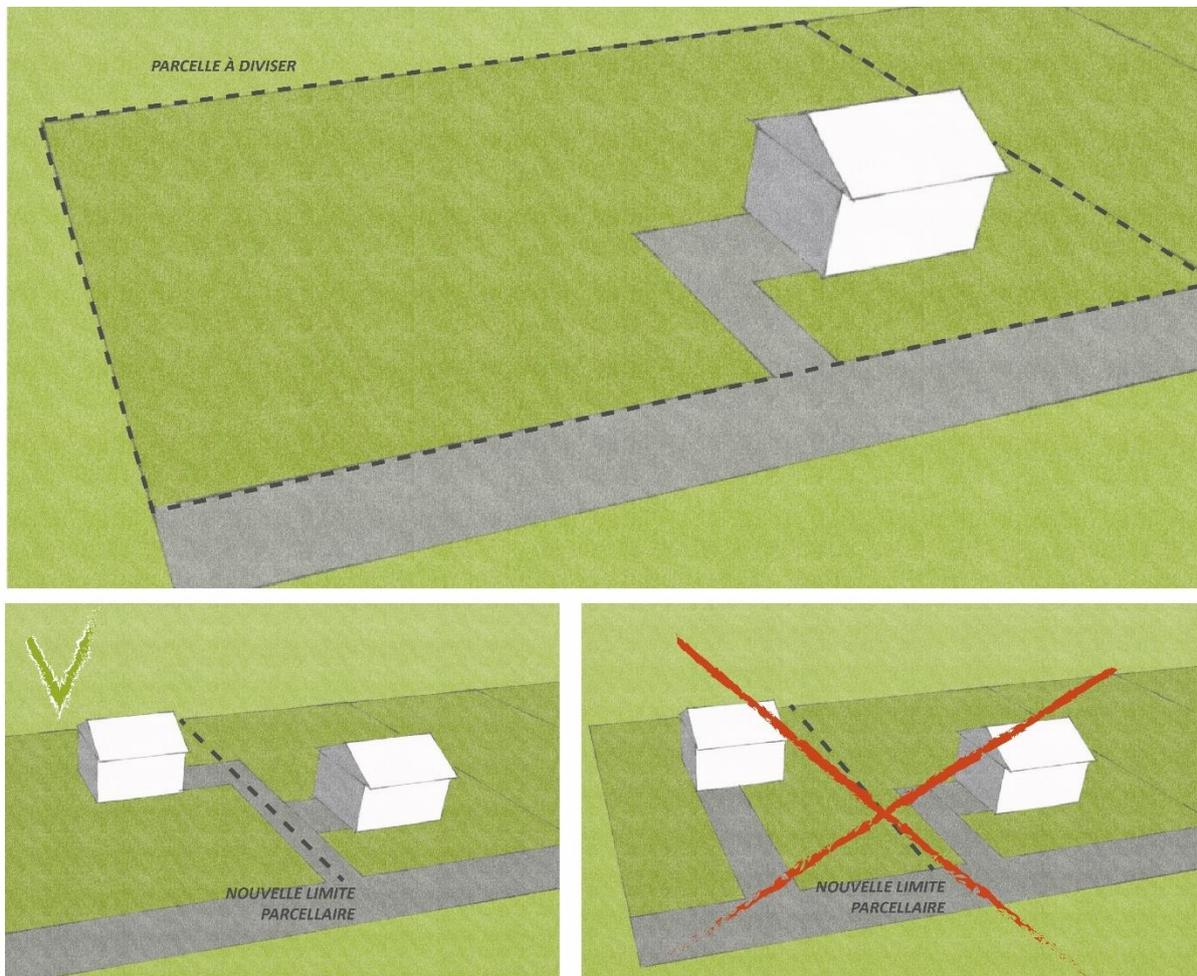


Schéma illustratif

Les voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

UA.3.2-DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA.3.2.1-EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

UA.3.2.2-ASSAINISSEMENT

► *Secteurs desservis par le réseau d'assainissement :*

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement de destination doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

► *Secteurs non desservis par le réseau d'assainissement :*

Dans l'attente de celui-ci, il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol.

Si le secteur est inclus dans le zonage d'assainissement, et que le réseau est aujourd'hui absent, le système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Par ailleurs, les eaux de piscines devront faire l'objet d'un traitement adapté avant rejet au réseau d'eau usée.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires (Schéma Directeur d'Assainissement).

UA.3.2.3-EAUX PLUVIALES

Dispositions générales

En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées vers les systèmes d'assainissement, qu'ils soient collectifs ou individuels.

Si l'infiltration est envisageable, elle devra dans tous les cas être la solution envisagée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols en limitant les emprises des enrobés, en favorisant l'utilisation de matériaux poreux, en installant des systèmes de récupération des eaux de pluies...

Le pétitionnaire réalisera les dispositifs appropriés (noue d'infiltration, tranchées drainantes) afin de gérer l'infiltration des eaux sur sa parcelle. Si le terrain n'infiltré pas, des ouvrages de rétention devront être dimensionnés, de manière à ne pas aggraver la situation initiale (terrain nu).

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

UA.3.2.4-ELECTRICITE ET TELEPHONE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Dispositions applicables à la zone UB

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

UB1.1-DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION

► *Lecture du tableau*

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement		X		
	Hébergement		X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X		
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	Seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		

	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs				
	Autres équipements recevant du public		X		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	Seuls la mise aux normes et l'aménagement, des constructions existantes de la sous-destination exploitation agricole et de la sous destination exploitation forestière sont autorisées dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité et qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Exploitation forestière			X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X			
	Entrepôt			X	Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination entrepôts sont autorisées. Les nouvelles constructions de cette sous-destination sont interdites.
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition	X	X		

UB1.2-AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS

	Interdit
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumise à autorisation	X

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE ET ARCHITECTURALE

UB 2.1-VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UB 2.1.1-PRINCIPES GENERAUX

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets devront s'intégrer en termes de volumétrie, d'implantation et d'architecture au regard du milieu bâti environnant et participer à la préservation de l'ambiance architecturale, bâtie et paysagère de La Terrasse (en annexe du rapport de présentation). Une attention particulière sera portée à la forme des constructions et aux toitures.

UB 2.1.2-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

► *Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques*

Généralités

Les balcons et débords de toits sont tolérés dans une limite de 1 mètre de dépassement à partir d'une hauteur de 3 mètres minimum. Ces dispositions s'appliquent sous réserve que les conditions de circulation et de sécurité publique soient respectées

Les piscines doivent obligatoirement s'implanter en respectant un recul de 3 mètres.

Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

Les extensions et aménagements des constructions existantes peuvent être autorisés à l'intérieur des marges de recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...

Les garages intégrés ou non, accolés ou non à la construction principale devront respecter un recul de 5,00 m minimum. S'ils disposent d'un accès parallèle à l'axe de la voirie ce recul pourra être réduit à 2,50 m. Par rapport aux sentiers piétons, l'implantation est libre de toute règle de recul.

Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-après, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics sont exempts des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas n° 1 : Dans l'alignement existant

Lorsqu'un linéaire d'alignement est existant, il concerne les deux côtés de la voirie. Ainsi les constructions nouvelles ou reconstructions doivent être implantées dans le même alignement que les constructions édifiées sur les terrains limitrophes.

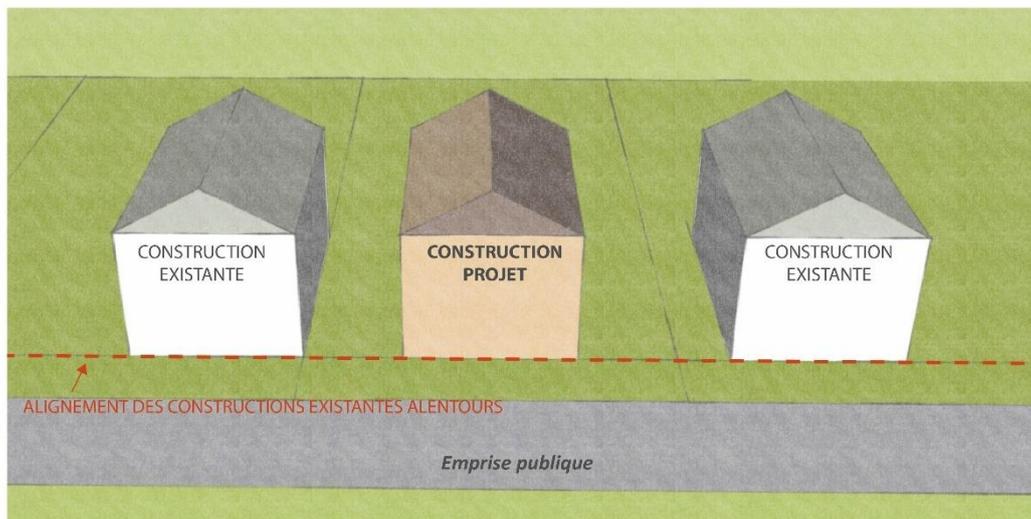


Schéma illustratif

Cas n°2 : selon un recul défini

Les constructions s'implanteront selon un retrait maximum de 4 mètres par rapport à la voie ou emprise publique.

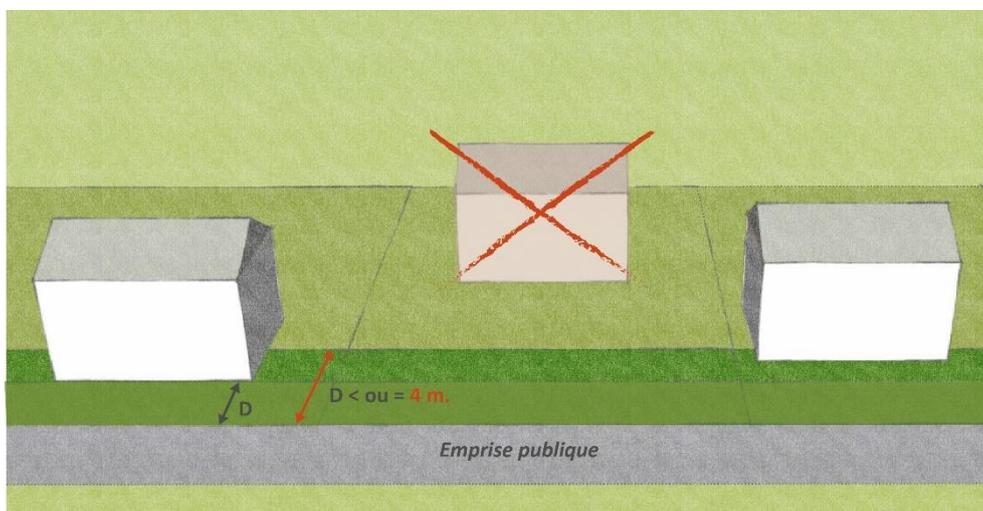


Schéma illustratif

► Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics sont exempts des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

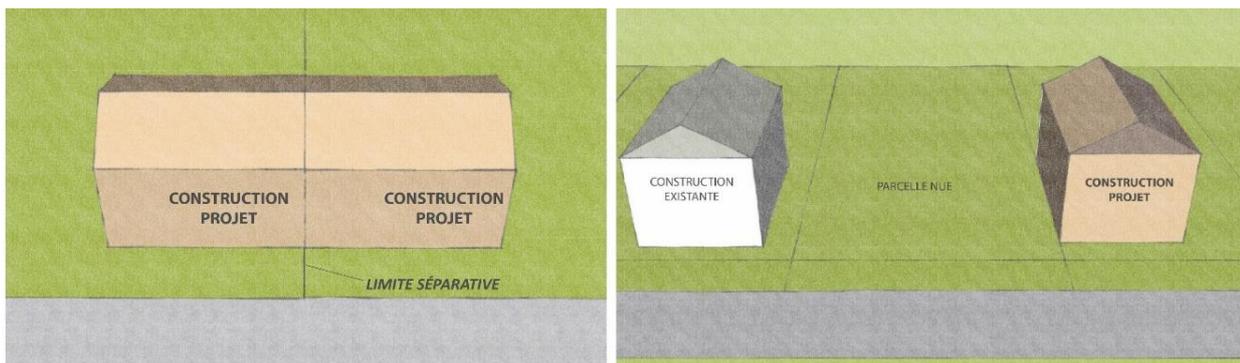
Les piscines s'implanteront à une distance minimum de 4 mètres des limites de parcelle.

Cas n°1 : Condition de mitoyenneté

En cas de construction en limite séparative les débords de toits ne devront pas dépasser le parcellaire support de la construction. Les débords de toits, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 60 centimètres maximum.

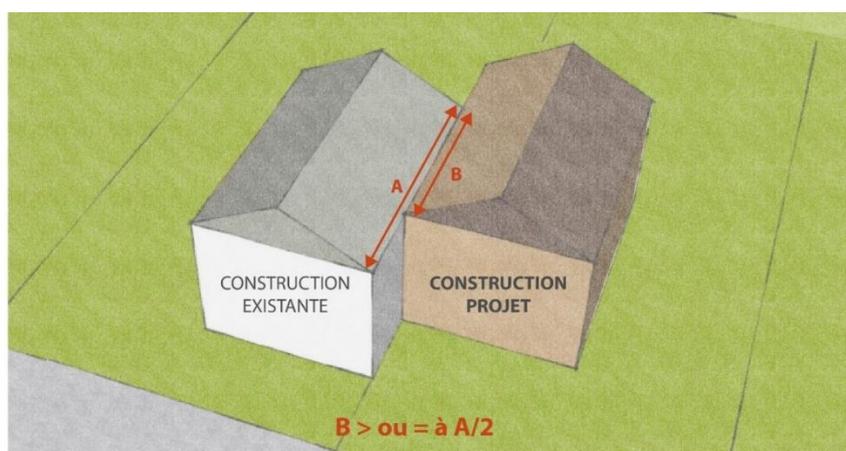
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative :

- 1) Lorsque le projet de construction simultanée est mitoyen,
- 2) Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction,
- 3) Lorsque la construction est adossée à une construction existante, sur au moins la moitié de la profondeur de celle-ci, sous réserve d'un gabarit et d'un volume homogènes.



Cas n°1 Schémas illustratifs

Cas n°2



Cas n°3

Cas n°2 : Absence de mitoyenneté

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives peut s'effectuer selon un recul de 4 mètres minimum, sans être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction principale.

Les débords de toits, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre maximum.

► Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

UB 2.1.3-HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade avale, à partir du point le plus bas du sol naturel, jusqu'au faîtage de toiture à pans ou jusqu'à l'acrotère, en cas de toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées exclus).

2.1.3.1. Généralités :

Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel.

La différence de niveau entre la construction projetée avec les constructions existantes les plus proches, ne doit pas excéder 1 niveau.

La hauteur des constructions nécessaires au service publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée, cependant, elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement de proximité.

2.1.3.2. Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions nouvelles devra respecter la moyenne de l'épannelage des constructions environnantes.

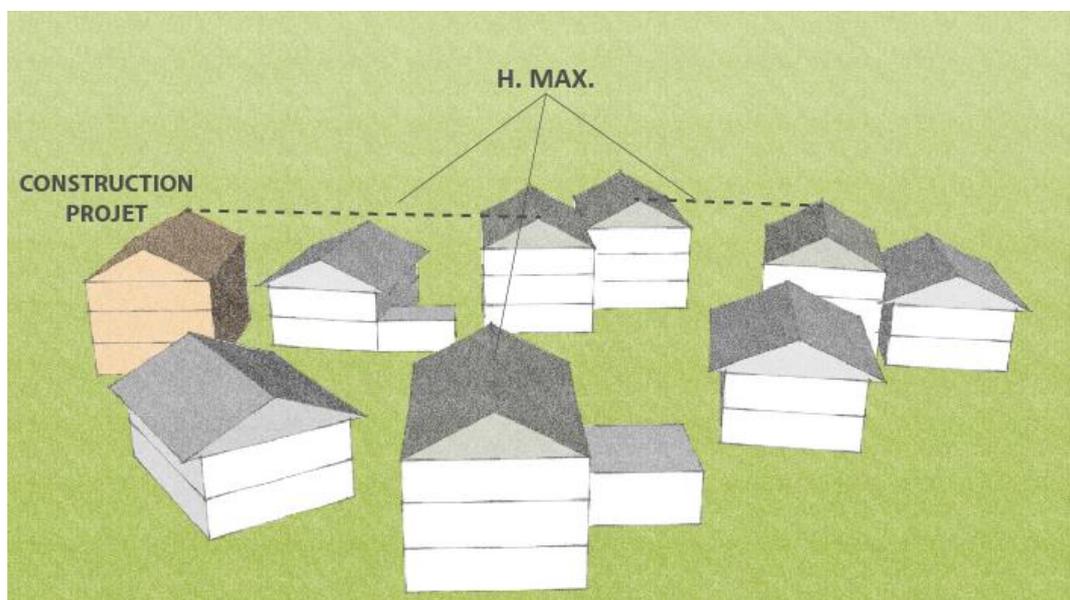


Schéma illustratif

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère.

UB 2.2. TRAVAUX CONCERNANT DES ELEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION PARTICULIERE AU TITRE DU PATRIMOINE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

Certains éléments bâtis et végétaux sont protégés au titre à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et font l'objet, à ce titre, de règles de protection supplémentaires. Ils sont identifiés au zonage par des points ou tramages et concernent du patrimoine bâti, des éléments patrimoniaux remarquables, des éléments végétaux : Vignobles, espaces agricoles ouverts, végétale structurants, jardins potagers...

Pour ces éléments, les dispositions suivantes s'appliquent :

La déclaration préalable est obligatoire pour tous les éléments végétaux repérés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

Le permis de démolir est obligatoire pour toutes les constructions identifiées au titre du L151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux sont autorisés à condition qu'ils soient cohérents et respectent l'architecture d'origine.

Dispositions applicables à toutes les constructions à préserver au titre du patrimoine :

A-Démolition :

Toute démolition devra être clairement justifiée, par des motifs techniques, ou de sécurité. La démolition partielle est autorisée à condition d'être justifiée par des motifs techniques ou de sécurité et à condition de préserver les grands volumes initiaux.

B-Travaux :

Les travaux doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (urbain, architectural, paysager, situation, historique, ensemble). Ils doivent permettre de continuer à identifier la typologie originelle du bâti (édifice religieux, ancienne ferme, granges, petits patrimoines... etc.). Pour cela, les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront préservés : décors de toiture et de façade, autres éléments de décors (décors de façades, charpente, balcon et palines, etc.).

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

La mise en valeur d'ouvrages ou parties d'ouvrages en pierre de taille (arcs, meneaux, linteaux, etc.) pourra être exigée, même s'il s'agit d'éléments mis à jour après le décrépiage d'une façade précédemment enduite.

Dans le cas où des témoins archéologiques apparaissent, ils doivent être soit restitués dans le dessin d'origine, si la composition de la façade le permet, soit répertoriés puis recouverts d'un enduit.

Adaptations :

Les adaptations (interventions légères et réversibles) sont sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concerné, en excluant tout pastiche et toute adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions.

Les installations techniques et éléments extérieurs tels que coffrets, climatiseurs, pompes à chaleur, systèmes de ventilation, ventouses, etc., doivent être intégrés dans le volume de la construction (sauf impossibilité technique) et être de teinte similaire à l'élément de construction sur lequel il est fixé.

Transformations :

Les transformations effectuées sur tout ou partie d'un élément repéré sont autorisées, dans le but de faire évoluer les bâtiments en cohérence avec la destination autorisée dans la zone, mais en respectant et en gardant la mémoire de son usage d'origine.

Matériaux : Les matériaux employés doivent être compatibles avec les supports et avec les matériaux d'origine (par exemple, les enduits respirant sur maçonnerie en pierres). L'utilisation de matériaux naturels sera privilégiée.

Extensions : Pour les extensions, les volumes simples doivent être privilégiés et réalisés dans le respect de l'architecture d'origine. Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples, sont à éviter.

UB.2.3-PROPORTIONS ET VOLUMETRIE

UB.2.3.1-INTEGRATION PAYSAGERE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage construit environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les annexes et extensions seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.

L'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

Les extensions ponctuelles de toiture sont interdites. Les surélévations de bâti devront s'accrocher obligatoirement à une ou plusieurs extrémités du volume bâti. Les pastiches, et adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions, sont interdits.

2.3.1.1. Volumétrie des constructions :

Construction principale : Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive à l'image de la maison dauphinoise.

Ainsi les constructions doivent respecter le rapport hauteur/ largeur suivant : $H \text{ MAX.} = \text{LARGEUR} - 20\%$.

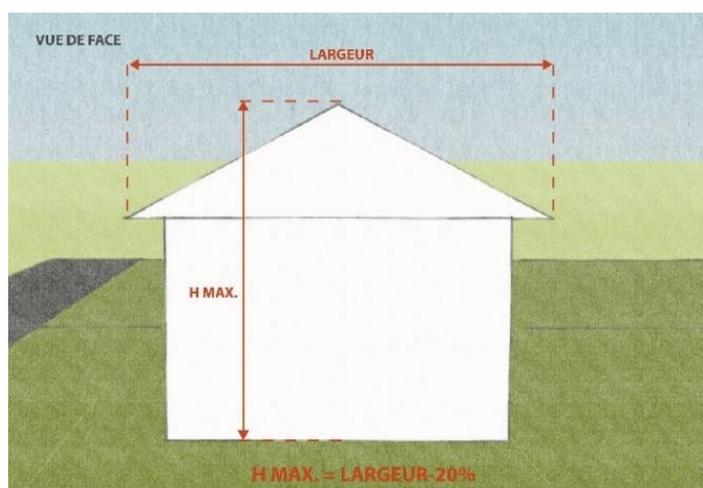
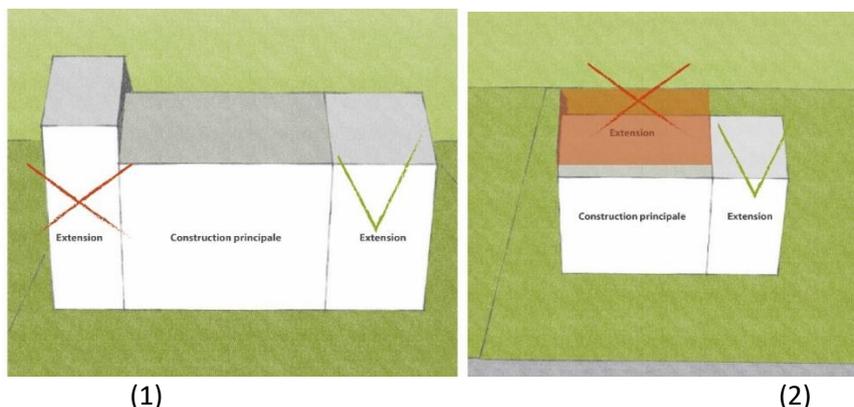


Schéma illustratif

Gestion des extensions :

- (1) Les extensions des constructions existantes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes.
- (2) Les extensions par surélévation sont interdites.



(1)

(2)

2.3.1.2. Ne sont pas admis :

- Les pastiches et adjonctions de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque
- Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts

UB. 2.3.2-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE :

La nouvelle construction s'adaptera à la topographie du terrain naturel, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit de la zone.

1-Les constructions, par leur composition et leur accès doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain naturel, sans modification importante de celui-ci et minimisant les déblais et remblais, sauf contraintes particulière induites par la topographie exceptionnelle du site.

Le corps principal du bâtiment est obligatoirement perpendiculaire ou parallèle à la voirie, ou aux courbes de niveaux.

2-Sont autorisés :

- Les talus à condition, qu'ils soient proportionnés horizontalement, avec environ une hauteur pour 3 longueurs et que la profondeur des déblais et la hauteur des remblais n'excèdent pas 2 m (ces deux éléments n'étant pas cumulables).
- Les murs de soutènement et enrochement sur les terrains à forte pente, où ils seraient rendus nécessaire pour des raisons techniques justifiées. Ils ne devront pas excéder 1,50 mètres sur son parement extérieur visible. Le mur de soutènement devra être doublé d'une plantation écran constituée d'espèces indigènes variées.

3-Les constructions nouvelles s'insérant dans des tènements présentant une pente supérieure à 10 % devront être adaptées à la pente, en respectant les principes énoncés ci-dessous :

- Construction enterrée par rapport au terrain naturel doit être totalement enterrée, excepté la façade d'accès.
- Construction en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison.
- Construction sur pilotis.

MAUVAISE ADAPTATION À LA PENTE

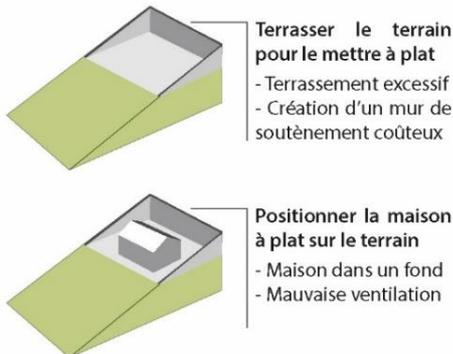


ILLUSTRATION DE LA RÈGLE : RÉDUIRE LES TERRASSEMENTS EN S'ADAPTANT A LA PENTE

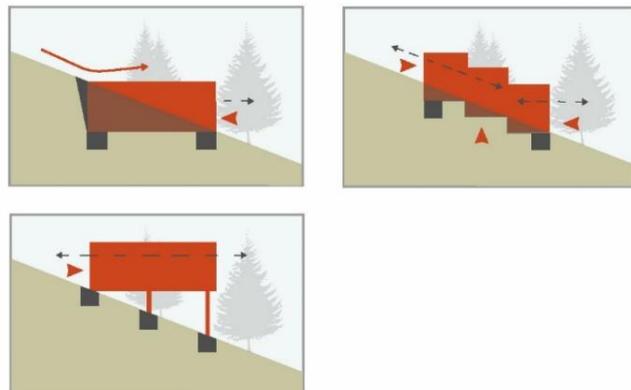


Schéma d'implantation dans la pente-Inspiration CAUE 73

UB 2.4-ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Le nuancier annexé au règlement, complète les dispositions sur l'aspect des constructions. Ainsi pour tout travaux, aménagement, construction, adaptation, il est obligatoire de se référer au nuancier.

1-L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en œuvre dans un esprit d'expérimentation et d'innovation doit tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâtie (trame viaire et gabarits), volumes dans lesquels il s'insère.

2-Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

3-Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

4-L'aspect et les teintes employées en façade doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentour.

5-Dans tout permis de construire, le traitement des abords y compris les plantations devra être précisé sur le plan de masse.

UB.2.4.1-LES TOITURES

La toiture constitue la « cinquième façade » et doit à ce titre, recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

Les formes et teintes de toitures sont adaptées à l'environnement.

2.4.1.1-Formes de toitures

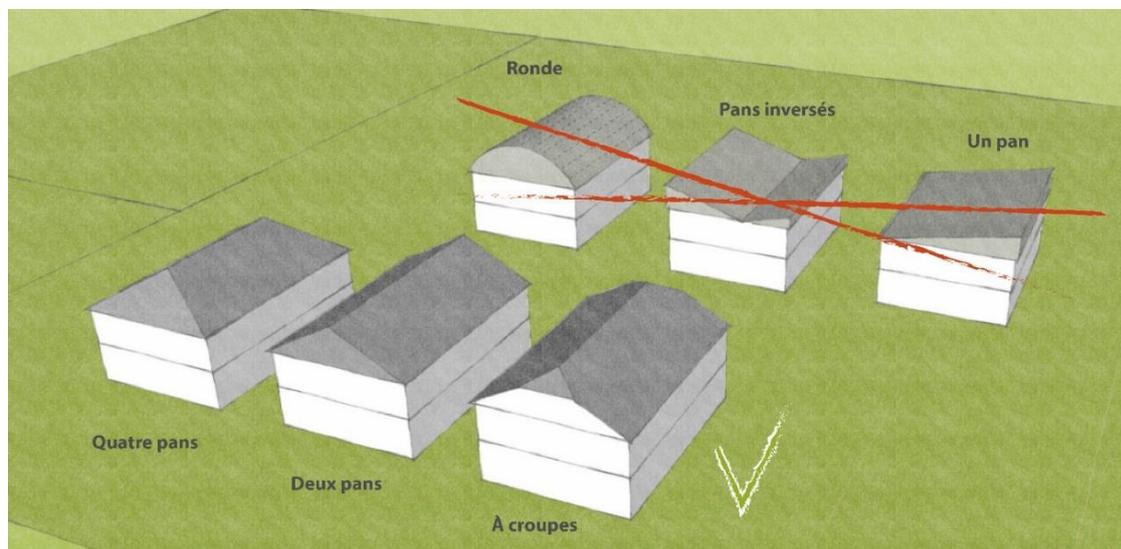


Schéma illustratif

Les formes de toitures suivantes sont interdites :

Les toitures à un seul pan excepté pour les annexes de moins de 20 m² et les extensions cf.conditions

Les toitures à pans inversés

Les toits arrondis

Sont autorisées :

Seules les toitures à deux ou quatre pans reliés

Les toitures terrasses, à condition que :

- Elles correspondent à 30 % maximum de la surface totale de la toiture vue en plan
- Elles correspondent à des éléments de jonction entre bâtis.
- Elles doivent comporter un minimum de 30 cm de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux.
- Les dispositifs techniques en toiture, devront être intégrés à la construction pour limiter les émergences.

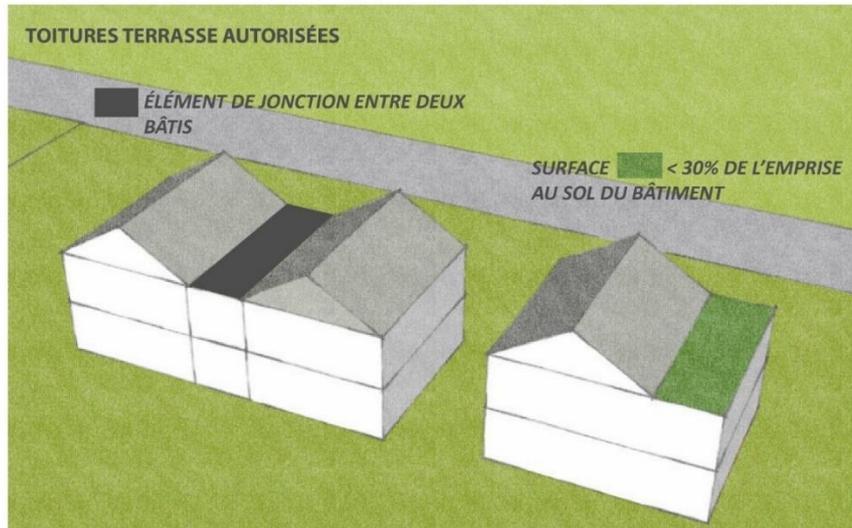


Schéma illustratif

2.4.1.2-Pentes et couverture

La pente des toitures est comprise entre 40 et 100 %.

Toutefois une pente inférieure ou une toiture terrasse sont autorisées sous réserve de participer à une composition architecturale d'ensemble (vérandas, éléments de liaison, meilleure insertion dans la pente du terrain). Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins de moins de 20 m².

L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérents avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Dans le cas d'une construction située à l'angle de deux voies, le faîtage doit être parallèle à l'une des deux voies.

Les dénivelés de toitures sont de 60 cm minimum. Cette règle ne s'applique pas aux façades des bâtiments implantés sur limite séparative, aux abris de jardins de moins de 20 m² et aux jacobines.

Formes et pentes de toiture pour les annexes

Les annexes peuvent avoir un toit à une pente à condition qu'elles soient accolées à un mur d'enceinte ou à un autre bâtiment, à condition que leur hauteur ne dépasse pas celle dudit mur, en tout point compté de la toiture.

Les ouvertures en toitures

Elles doivent être intégrées de façon harmonieuse.

Leurs dimensions sont adaptées à la superficie de la toiture. Elles sont implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade.

En cas d'aménagement de comble, les chiens assis sont interdits.

Les châssis vitrés (baies intégrées à la pente de toit) et outeaux (non accroché au faîtage, respectant la même pente de toit) sont autorisés. Ils devront être positionnés de manière ordonnancée et prendre en compte les perceptions visuelles proches et lointaines de la construction.

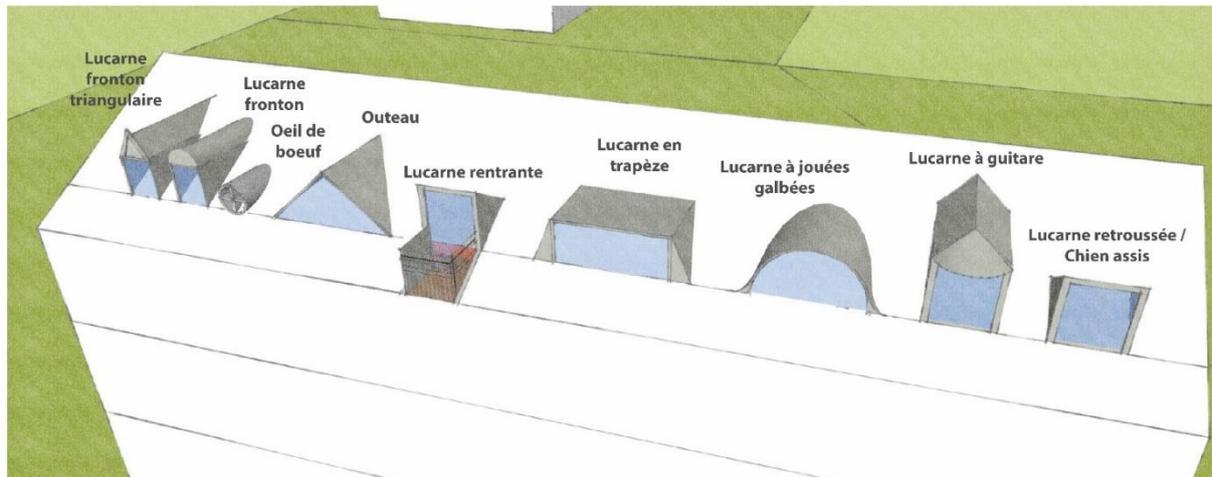


Schéma illustratif

2.4.1.3- Matériaux de la couverture :

L'aspect des matériaux de couverture sera de teinte rouge vieilli type tuile.

La nature, teinte des matériaux utilisés, ainsi que la pente de toitures des bâtiments annexes de plus de 10 m², des extensions seront strictement identiques à ceux du bâtiment principal.

Pour les toitures terrasses un matériau différent, et non réfléchissant est autorisé sous réserve de participer à une composition architecturale d'ensemble.

UB.2.4.2-FAÇADES, MENUISERIES ET ELEMENTS EXTERIEURS

2.4.2.1- Façades :

Sont interdits :

- Les teintes et couleurs non référencées dans le nuancier,
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit,
- Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.
- En façade, l'emploi de matériaux réfléchissants (à l'exception des panneaux solaires), blancs et de couleurs trop contrastées (et non justifiés par le projet) est interdit.
- Les façades d'aspect bois sont interdites

Ce qui est préconisé pour les revêtements des parties extérieures des constructions

Les matériaux sont d'aspect et de couleurs discrets s'alliant avec la conception architecturale du projet et avec son environnement naturel et urbain, conformément au nuancier « matériaux et couleurs » déposé en mairie. Les aspects dominants sont l'aspect pierre et crépi.

Les teintes employées doivent s'harmoniser avec l'existant sans changer le caractère architectural, bâti, environnemental et paysager du site.

Dans le cas de réhabilitation, la couleur d'origine des façades pourra être reprise.

Les extensions devront avoir un aspect strictement identique à celui du bâtiment principal, dans la teinte et dans le choix des matériaux.

2.4.2.2-Les balcons et éléments extérieurs :

Doivent être traitées en harmonie avec la façade existante dans le choix des matériaux et couleurs :

- Les panneaux des portes, fenêtres, châssis et contrevent
- Les menuiseries extérieures

2.4.2.3-Les ouvertures

Les fenêtres sont plus hautes que larges.

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade et retrouver les rythmes verticaux et horizontaux caractéristiques de la zone.

Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement, une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type & couleurs).

Les ouvertures seront alignées horizontalement et verticalement.

2.4.2.4-Evolution du bâti existant

La proportion et la forme des nouveaux percements doivent s'accorder à celles des ouvertures existantes d'origine, en veillant à préserver les équilibres ainsi que les rythmes de pleins et de vides.

Lorsque les ouvertures sont alignées, elles devront le rester en cas de transformation ou de création de nouvelles ouvertures.

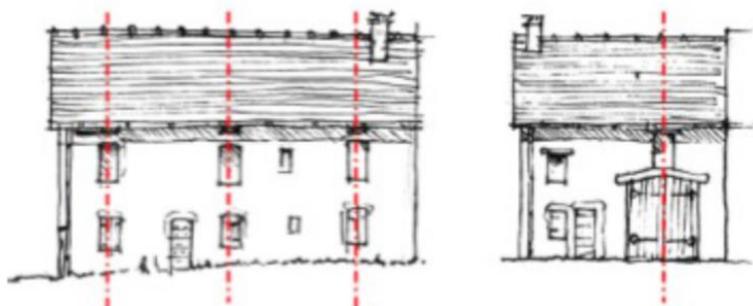


Schéma illustratif

UB.2.4.3-LES CLOTURES, PORTAILS, PORCHES ET ANNEXES4

2.4.3.1. Généralités :

Il est préférable de ne pas clore.

Le cas échéant, les clôtures doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.

La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.

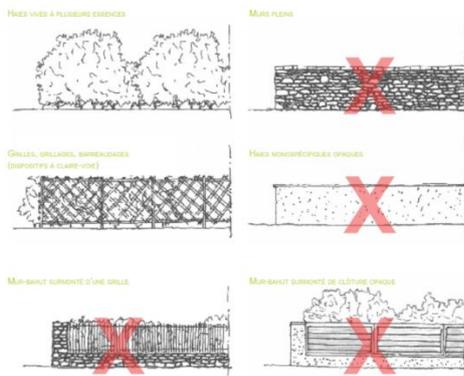
Les clôtures participent à la composition du paysage, ainsi que leurs portails et portillons, doivent toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Elles doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces. La conservation des clôtures et murs anciens existants, est recherchée. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants doivent avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

Elles peuvent être composées par, bien que la végétalisation soit à privilégier.

Dans tous les cas, sont interdits :

- Les palissades pleines ou de type « brise vue » sont interdites.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates
- L'emploi de plaques de béton
- Les finitions blanc brillant.

2.4.3.2. Composition et traitement des clôtures :



La clôture sera composée : de murs, murets et dispositifs à claire voie et de haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales et répondant à la palette végétale jointe. Les haies doivent avoir une hauteur maximale de 1 mètre. De grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré tous les 5 mètres maximum pour faciliter le déplacement de la petite faune (hérisson, écureuil, blaireau, lapin...), passage ayant à minima les dimensions suivantes : 30cm de largeur x 18cm de hauteur.

UB.2.4.4-ELEMENTS TECHNIQUES

Les ouvrages et petits constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

2.4.4.1. Les espaces collectifs :

Une aire de compostage collectif devra être prévue, pour toute opération de 5 logements et plus, sur un espace en pleine terre de 10 m² minimum.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales, les aires de compostage, de stockage à l'air libre de toute nature ne doivent pas être directement perceptibles depuis l'espace public. Ils doivent être masqués par un élément construit ou paysager, ou intégrés dans des petits locaux adaptés et intégrés au cadre bâti environnant.

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôture, en limite du domaine public. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôture doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions.

2.4.4.2. Energies renouvelables :

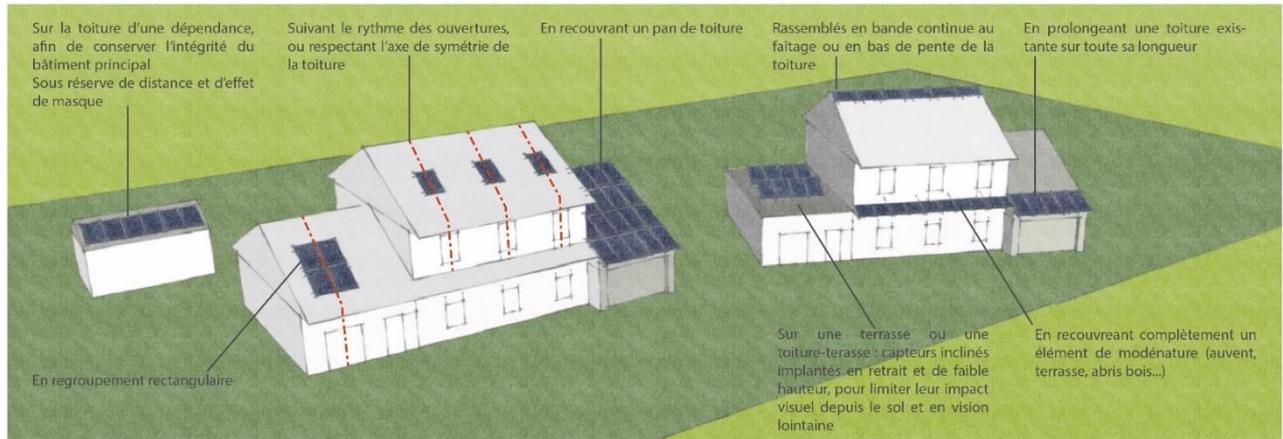
Les éoliennes domestiques, les antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires doivent être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisée de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs doivent être choisis pour atteindre la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public et le grand paysage.

Les panneaux solaires doivent présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment, ou sur le terrain d'assiette de l'opération en portant une attention particulière à l'intégration paysagère.

L'implantation de panneaux solaires en façade est strictement interdite.

Ainsi les panneaux solaires s'implanteront :

- sur la surface support de la construction en respectant les pentes de toit.
- Leur implantation en saillie est interdite pour les toits à pans.
- Dans le cas de toiture terrasse les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur de l'acrotère de plus de 10%.
- Ils devront être intégrés dans le rampant du toit (pose en saillie interdite, au profit d'une implantation arasée)



L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance, et de leurs équipements techniques doit être assurée en recherchant la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public.

Les édicules et gaines sont interdits en saillie des façades donnant sur l'espace public.

UB.2.5- LES STATIONNEMENTS

UB.2.5.1-GENERALITÉS :

2.5.1.1-Taille des places et dimensionnement

L : Longueur l : Largeur

Les dimensions minimales d'un emplacement sont fixées à l 2,50 mètres x L 5 mètres.

La place destinée aux personnes à mobilité réduite devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m x l 3,30 m.

Le garage devra respecter les dimensions minimums suivantes : L 6,00 m x l 2,75.

A partir d'opération d'habitat collectif de 20 logements :

le stationnement devra obligatoirement être réalisé en sous-sol dans le volume de la construction principale. En cas d'impossibilité de réaliser l'intégralité de ces places en sous-sol, 1/3 maximum de ces places de stationnements pourra être réalisée en stationnement aérien non couvert et le reste en rez-de-chaussée. Ces espaces devront faire l'objet d'un traitement paysager, (cf.2.6.1.2)

2.5.1.2-Aspect & condition d'implantation

Les stationnements couverts seront traités soit en toiture terrasses végétalisées, soit en charpente traditionnelle, soit en pergolas.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité

Le stationnement des automobiles est assuré dans l'emprise de la parcelle sauf s'il y a accord contractualisé avec un propriétaire de places de stationnement situées dans un rayon de 300 mètres à raison de 1 place requise en moins, pour 1 place garantie par contrat.

A partir d'opération de 15 logements, il doit mettre en œuvre un dispositif d'alimentation en électricité du parc de stationnement, avec la présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique doit être dimensionnée de façon à pouvoir alimenter au moins 10 % de la totalité des places de stationnement.

Perméabilité des zones de stationnement :

Opération à vocation économique, commerciales et équipements :

50 % de places de stationnements perméables (type « evergreen » ou équivalent) seront exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien sur les opérations économiques/ commerciales/ équipements.

Opération à vocation d'habitat :

30 % de places de stationnements perméables (type « evergreen » ou équivalent) seront exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien sur les opérations logements.

50% de places de stationnements perméables (type « evergreen » ou équivalent) seront exigées à partir d'un logement construit.



Image à valeur illustrative

UB.2.5.2-REGLES S'APPLIQUANT AUX MODES DOUX

Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos (et poussettes) d'un minimum de 3 m².

Par tranche de 50m² de Surface de plancher, il doit être réservé 1,5 m² d'emplacement pour le stationnement des vélos.

L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé. Il sera couvert, signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Cet espace sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre) et comportera un système d'alimentation électrique. Les locaux à vélos extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement.

L'espace dédié aux vélos doit être aménagé de plain-pied. Son implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, il doit être isolé du stationnement des véhicules à moteur, et garantir de bonnes conditions de sécurité.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

UB.2.5.2-DIMENSIONNEMENT MINIMAL DU NOMBRE DE STATIONNEMENTS SELON LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure.

Destination	Sous destination	UB
Habitation	Logement	<p>2 places par logements</p> <p>2 places par logement dès la première tranche de 120 m² de surface de plancher.</p> <p>Puis 1 place par tranche entamée de 50m² de Surface de Plancher supplémentaire</p> <p>Dans le cas de réhabilitation : 1 place par logement sauf impossibilité technique constatée par la commune.</p> <p>Pour toutes opérations de plus de 3 logements, il est demandé 1 place visiteur identifiée pour chaque tranche entamée de 3 logements.</p>
	Hébergement	1 place pour 3 logements minimum
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements au regard des besoins de l'opération
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Hébergement hôtelier et touristique	<p>1 place par tranche commencée de 50 m² de Surface de Plancher d'hébergement.</p> <p>50% des places arrondis à l'unité inférieure doivent être obligatoirement couvertes, sauf impossibilité technique ou architecturale.</p>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués	1 place pour 50 m ² de Surface de plancher.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs		

	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et for	Exploitation agricole	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des engins et des employés
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Entrepôt	
	Bureau	1 place pour 30 m ² de Surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons

UB 2.6-PRISE EN COMPTE DU CADRE ENVIRONNEMENTAL AU TITRE DU L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

UB.2.6.1- ZONES HUMIDES

Les zones humides sont repérées sur le document graphique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme sur la base du recensement des zones humides de l'inventaire départemental 38.

Dans ces zones humides, toutes les constructions nouvelles, les affouillements et les exhaussements du sol sont interdits.

Seuls sont autorisés les constructions, installations et équipements concourant à l'intérêt général, sous réserve de démontrer, au travers une attestation de prise en compte de la zone humide, les points suivants :

- Délimitation précise de la zone humide dégradée et estimation de la perte générée en termes de biodiversité.
- Limitation des espaces imperméabilisés à maximum 30 % de la surface du tènement
- Limitation des espaces remblayés
- Gestion des eaux de surface au moyen de noues ou fossés d'infiltration
- Compensation des espaces de zones humides perdus en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Pour tout autre projet, une étude peut être réalisée par le pétitionnaire pour démontrer l'absence de zone humide et en transmettre les conclusions à la Direction Départementale des Territoires, qui évaluera sa pertinence afin de lever le principe d'interdiction de construction affouillement et exhaussement.

UB 2.6.2- PROTECTION DES ABORDS DE COURS D'EAU

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol doivent observer un recul minimal de 10 m par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :

- Les digues, les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.

- Les constructions et aménagements nécessitant la proximité de l'eau.
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

UB.2.6.3- AUTRES ELEMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE IDENTIFIES AU TITRE DU L151-23: ZNIEFF, CORRIDORS, VERGERS ET JARDINS POTAGERS...

Sont autorisés :

Les opérations de coupe et de taille courantes d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un élément

L'ébranchage des arbres et les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Sont autorisés sous condition :

- **Les coupes d'entretien et les aménagements sommaires** dans les ripisylves les plus importantes et les cordons boisés structurants, identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. Ces travaux pourront être autorisés s'ils s'accompagnent de travaux de remise en état ou de valorisation équivalente en qualité et quantité que la coupe effectuée, sur site ou sur le cours d'eau.
- **Les clôtures** doivent permettre la libre circulation de la faune (cf. dispositions sur les clôtures).
- **Les défrichements** ayant fait l'objet d'une autorisation. (Le défrichement consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain, en détruisant son état boisé).

Sont interdits :

- Tous les aménagements, modifications du sol ou constructions en dur, à moins de 5 m des ZNIEFF de type 1. Dans les autres cas, ces aménagements et modifications seront soumis à déclaration préalable et pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément.
- Toute intervention ayant pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer l'un des éléments environnementaux identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction dans les périmètres repérés.

UB.2.6.4- ESPACES BOISES CLASSES

Le règlement graphique identifie les espaces boisés à conserver ou à protéger. Ces secteurs sont soumis au régime des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme.

A l'intérieur de ces périmètres sont admis :

- Les coupes et abattages d'arbres sous réserve d'avoir fait l'objet d'une autorisation après déclaration préalable. Sauf arbres morts, cassés ou renversés par le vent et les arbres dangereux.
- Les accès aux propriétés dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Sont interdits :

- Les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les opérations de défrichement
- Les recouvrements du sol par des matériaux imperméables (ciment, bitume...).
- Les remblais.

UB.2.6.5-PART MINIMALE DE SURFACES PERMEABLES

2.6.5.1-Cas des opérations d'ensembles (lotissement, PCVD...):

Dans le cas d'un projet d'ensemble à vocation dominante d'habitat, il est exigé que le terrain d'assiette de l'opération de construction soit traité en majorité (plus de 50 %) en surfaces perméables, stationnements et accès compris, hors système d'assainissement autonome. Il revient au lotisseur de définir la répartition du coefficient de sol en pleine terre par lot. En tout état de cause il sera de 50% à l'échelle de l'opération.

2.6.5.2-Dans les autres cas :

Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols, un pourcentage au moins de la superficie du terrain devra être traité en espace non construit (espace non occupé par les constructions), perméable, enherbé et paysagé. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.

De même, les voies de circulation et les aires de stationnement peuvent être intégrées dans ce pourcentage, à condition d'être réalisées en matériaux perméables et infiltrants.

Les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables et infiltrants dans les conditions énoncées à l'article « stationnement ».

Suivant la superficie des terrains, ce pourcentage variera comme suit :

<i>Superficie du terrain d'assiette de la ou des constructions</i>	<i>% minimum en espace de pleine terre perméable</i>
< 500 m ²	5%
> 500 m ² et < 800 m ²	15%
>800 m ² et < 1500 m ²	20%
> 1500 m ²	30%

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés. La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

2.6.5.3- Dispositions générales

Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique dument justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les haies séparatives mono végétales sont interdites.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UB.3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UB.3.1.1-ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs, une distance minimum de 5,00 m peut être imposée entre le bord de l'accès et l'intersection.

Les accès directs aux voies communales et départementales devront se faire perpendiculairement, selon une pente inférieure à 5 % sur une longueur de 5,00 m depuis la bordure de voirie circulaire.

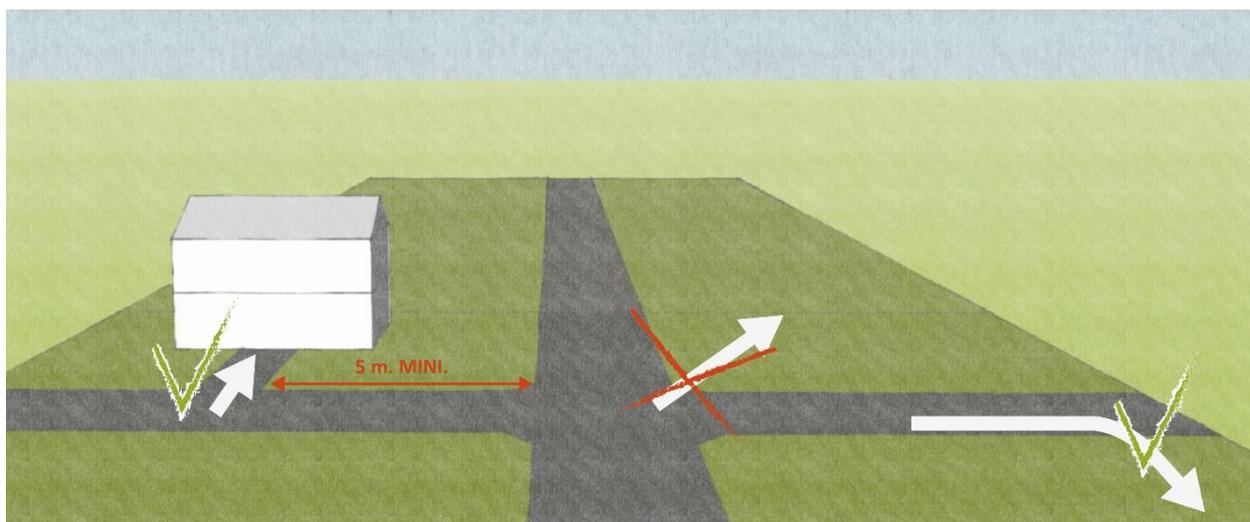


Schéma illustratif

UB.3.1.2-VOIRIE :

Pour les voies nouvelles de desserte ou d'accès, il est exigé une chaussée minimale de 3,50 m d'emprise.

Pour les accès et les voies nouvelles destinées à desservir au moins 3 logements, il est exigé sur au moins un côté de la voie de desserte ou d'accès, l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

En cas de division parcellaire, il est exigé :

- Une voie de desserte et un accès commun pour l'ensemble des constructions.
- Les voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

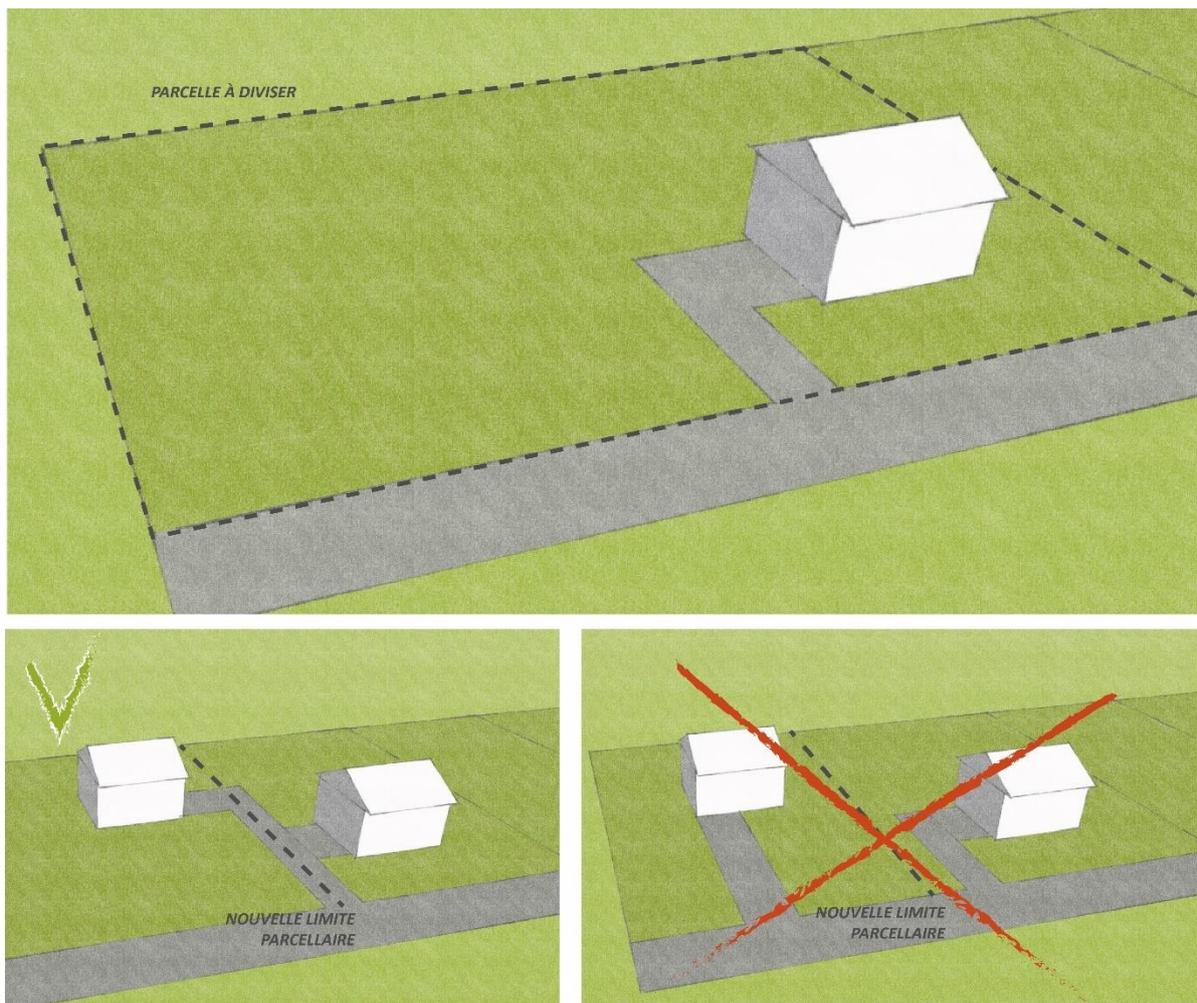


Schéma illustratif

UB.3.2-DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB.3.2.1-EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

UB.3.2.2-ASSAINISSEMENT

► *Secteurs desservis par le réseau d'assainissement :*

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement de destination doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

► *Secteurs non desservis par le réseau d'assainissement :*

Dans l'attente de celui-ci, il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol.

Si le secteur est inclus dans le zonage d'assainissement, et que le réseau est aujourd'hui absent, le système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Par ailleurs, les eaux de piscines devront faire l'objet d'un traitement adapté avant rejet au réseau d'eau usée.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires (Schéma Directeur d'Assainissement).

UB.3.2.3-EAUX PLUVIALES

Dispositions générales

En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées vers les systèmes d'assainissement, qu'ils soient collectifs ou individuels. Si l'infiltration est envisageable, elle devra dans tous les cas être la solution envisagée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols en limitant les emprises des enrobés, en favorisant l'utilisation de matériaux poreux, en installant des systèmes de récupération des eaux de pluies...

Le pétitionnaire réalisera les dispositifs appropriés (noue d'infiltration, tranchées drainantes) afin de gérer l'infiltration des eaux sur sa parcelle. Si le terrain n'infiltré pas, des ouvrages de rétention devront être dimensionnés, de manière à ne pas aggraver la situation initiale (terrain nu).

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

UB.3.2.4-ELECTRICITE ET TELEPHONE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Dispositions applicables au S.T.E.C.A.L Secteur de Taille et de Capacité Limité

STECAL | Hameau de Montabon-Habitat

Le hameau de Montabon a été classé en Secteur de Taille et de Capacité Limité. En effet, il est possible d'accueillir quelques constructions sur le hameau, sans nécessiter la création d'une zone Urbaine. Les constructions à vocation d'habitat uniquement pourront s'implanter sous réserve de disposer d'une capacité suffisante en termes de réseau d'eau potable, assainissement et électricité.



CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

STECAL 1.1-DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION

► *Lecture du tableau*

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

STECAL 1.2-AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS

	Interdit
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumise à autorisation	X

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE ET ARCHITECTURALE

STECAL 2.1-VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

STECAL 2.1.1-PRINCIPES GENERAUX

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets devront s'intégrer en termes de volumétrie, d'implantation et d'architecture au regard du milieu bâti environnant et participer à la préservation de l'ambiance architecturale, bâtie et paysagère de La Terrasse (en annexe du rapport de présentation). Une attention particulière sera portée à la forme des constructions et aux toitures.

STECAL 2.1.2-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

► *Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques*

Généralités

Les balcons et débords de toits sont tolérés dans une limite de 1 mètre de dépassement à partir d'une hauteur de 3 mètres minimum. Ces dispositions s'appliquent sous réserve que les conditions de circulation et de sécurité publique soient respectées

Les piscines doivent obligatoirement s'implanter en respectant un recul de 3 mètres.

Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

Les extensions et aménagements des constructions existantes peuvent être autorisés à l'intérieur des marges de recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...

Les garages intégrés ou non, accolés ou non à la construction principale devront respecter un recul de 5,00 m minimum. S'ils disposent d'un accès parallèle à l'axe de la voirie ce recul pourra être réduit à 2,50 m. Par rapport aux sentiers piétons, l'implantation est libre de toute règle de recul.

Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-après, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics sont exempts des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas n° 1 : Dans l'alignement existant

Les constructions s'implanteront dans le même alignement d'une au moins des constructions de gabarit comparable avec la future construction, la plus proche édifiée sur les terrains limitrophes.

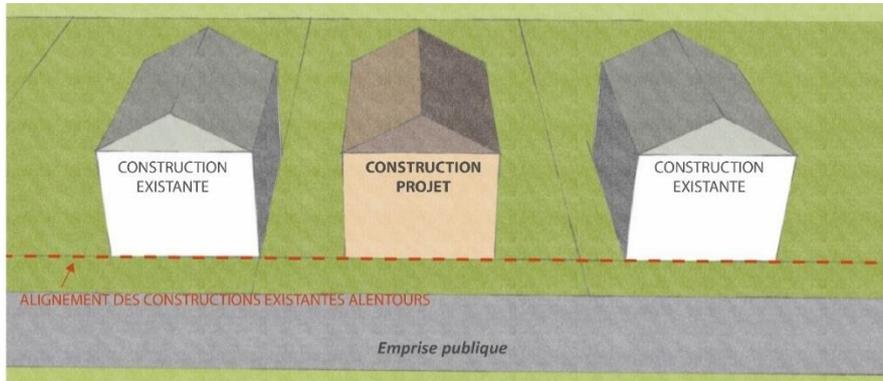


Schéma illustratif

► **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Généralités :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics sont exempts des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

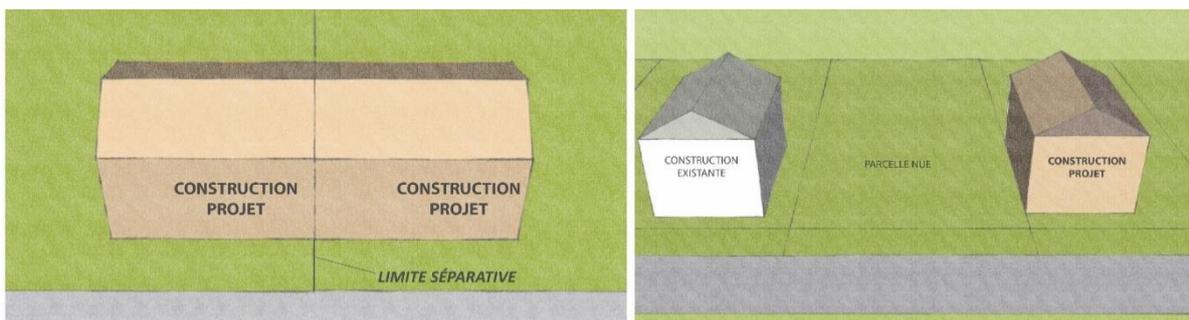
Les piscines s'implanteront à une distance minimum de 4 mètres des limites de parcelle.

Cas n°1 : Condition de mitoyenneté

En cas de construction en limite séparative les débords de toits ne devront pas dépasser le parcellaire support de la construction. Les débords de toits, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 60 centimètres maximum.

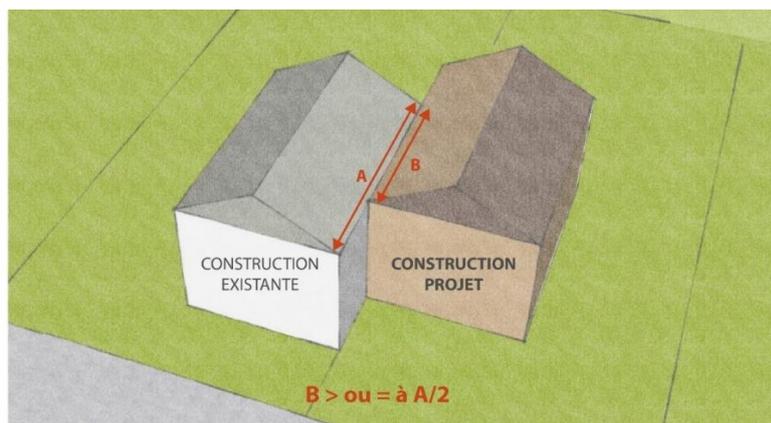
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative :

- 1) lorsque le projet de construction simultané est mitoyen,
- 2) lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction,
- 3) lorsque la construction est adossée à une construction existante, sur au moins la moitié de la profondeur de celle-ci, sous réserve d'un gabarit et d'un volume homogènes.



Cas n°1 *Schéma illustratif*

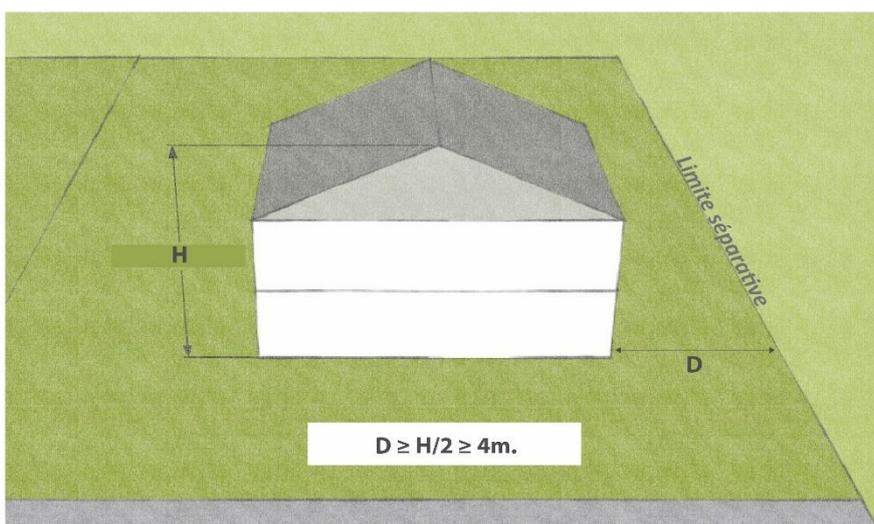
Cas n° 2



Cas n°3

Cas n°2 : Absence de mitoyenneté

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives peut s'effectuer selon un recul de 4 mètres minimum, sans être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction principale.



Les débords de toits, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre maximum.

► Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

STECAL 2.1.3-HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade avale, à partir du point le plus bas du sol naturel, jusqu'au faîtage de toiture à pans ou jusqu'à l'acrotère, en cas de toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées exclus).

2.1.3.1. Généralités :

Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel.

La différence de niveau entre la construction projetée avec les constructions existantes les plus proches, ne doit pas excéder plus d'un 1 niveau.

La hauteur des constructions nécessaires au service publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée, cependant, elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement de proximité.

2.1.3.2. Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions nouvelles devra respecter la moyenne de l'épannelage des constructions environnantes, sachant que la hauteur maximale autorisée est de 8.50 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère.

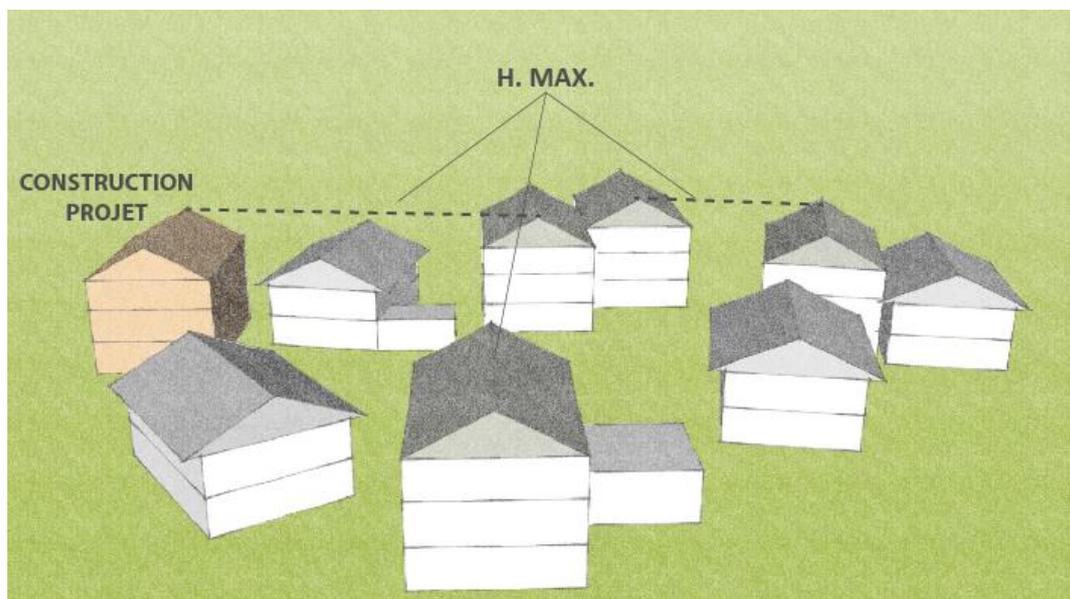


Schéma illustratif

STECAL-2.2. TRAVAUX CONCERNANT DES ELEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION PARTICULIERE AU TITRE DU PATRIMOINE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

Non concerné

STECAL.2.3-PROPORTIONS ET VOLUMETRIE

STECAL.2.3.1. INTEGRATION PAYSAGERE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage construit environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les annexes et extensions seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.

L'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

Les extensions ponctuelles de toiture sont interdites. Les surélévations de bâti devront s'accrocher obligatoirement à une ou plusieurs extrémités du volume bâti. Les pastiches, et adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions, sont interdits.

2.3.1.1-Volumétrie des constructions :

Construction principale : Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive à l'image de la maison dauphinoise.

Ainsi les constructions doivent respecter le rapport hauteur/ largeur suivant : $H_{max} = \text{largeur} - 20\%$.

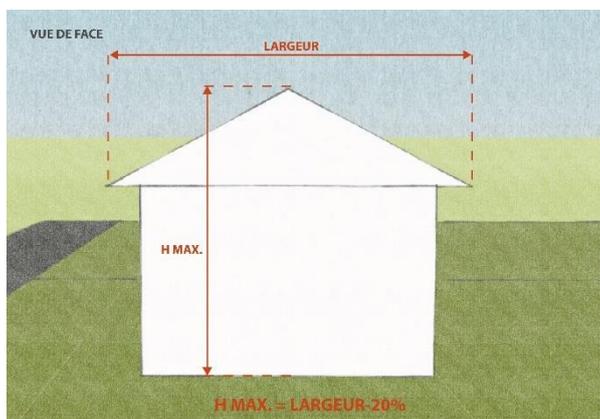
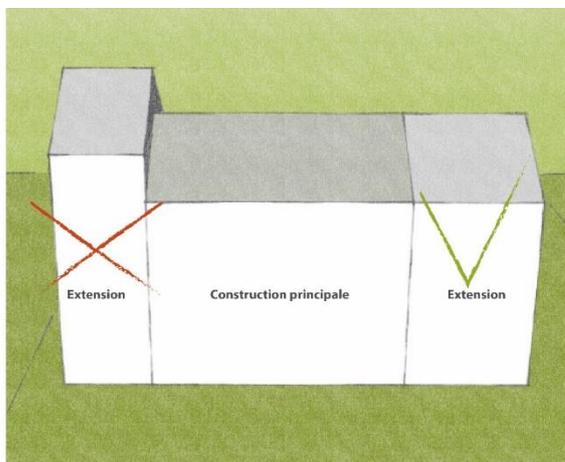


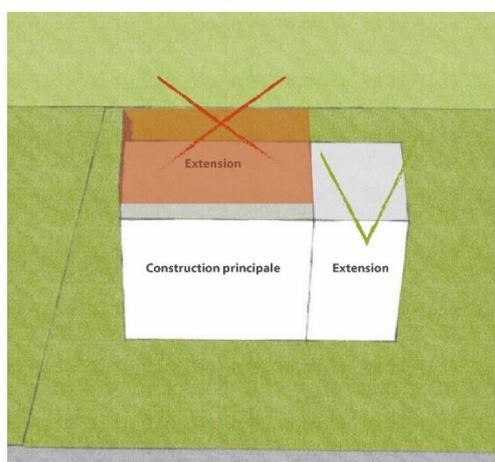
Schéma illustratif

Gestion des extensions :

- (1) Les extensions des constructions existantes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes.
- (2) Les extensions par surélévation sont interdites.



(1)



(2)

2.3.1.2. Ne sont pas admis :

- Les pastiches et adjonctions de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque
- Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts

STECAL. 2.4.2-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE :

La nouvelle construction s'adaptera à la topographie du terrain naturel, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit de la zone.

1-Les constructions, par leur composition et leur accès doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain naturel, sans modification importante de celui-ci et minimisant les déblais et remblais, sauf contraintes particulière induites par la topographie exceptionnelle du site.

Le corps principal du bâtiment est obligatoirement perpendiculaire ou parallèle à la voirie, ou aux courbes de niveaux.

2-Sont autorisés :

- Les talus à condition, qu'ils soient proportionnés horizontalement, avec environ une hauteur pour 3 longueurs et que la profondeur des déblais et la hauteur des remblais n'excèdent pas 2 m (ces deux éléments n'étant pas cumulables).
- Les murs de soutènement et enrochement sur les terrains à forte pente, où ils seraient rendus nécessaire pour des raisons techniques justifiées. Ils ne devront pas excéder 1,50 mètres sur son parement extérieur visible. Le mur de soutènement devra être doublé d'une plantation écran constituée d'espèces indigènes variées.

3-Les constructions nouvelles s'insérant dans des tènements présentant une pente supérieure à 10 % devront être adaptées à la pente, en respectant les principes énoncés ci-dessous :

- Construction enterrée par rapport au terrain naturel doit être totalement enterrée, excepté la façade d'accès.
- Construction en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison.
- Construction sur pilotis.

MAUVAISE ADAPTATION À LA PENTE

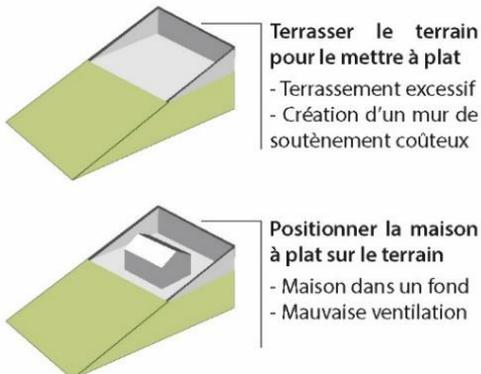


ILLUSTRATION DE LA RÈGLE : RÉDUIRE LES TERRASSEMENTS EN S'ADAPTANT A LA PENTE

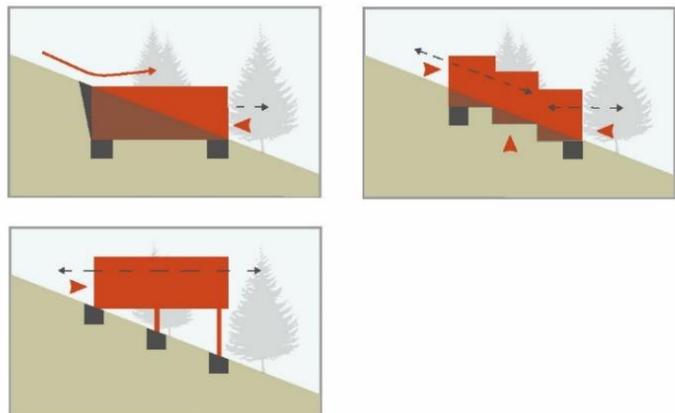


Schéma d'implantation dans la pente-Inspiration CAUE 73

STECAL 2.4-ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Le nuancier annexé au règlement, complète les dispositions sur l'aspect des constructions. Ainsi pour tout travaux, aménagement, construction, adaptation, il est obligatoire de se référer au nuancier.

1-L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en œuvre dans un esprit d'expérimentation et d'innovation doit tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâtie (trame viaire et gabarits), volumes dans lesquels il s'insère.

2-Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

3-Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

4-L'aspect et les teintes employées en façade doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentour.

5-Dans tout permis de construire, le traitement des abords y compris les plantations devra être précisé sur le plan de masse.

STECAL.2.4.1-LES TOITURES

La toiture constitue la « cinquième façade » et doit à ce titre, recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

Les formes et teintes de toitures sont adaptées à l'environnement.

2.4.1.1-Formes de toitures

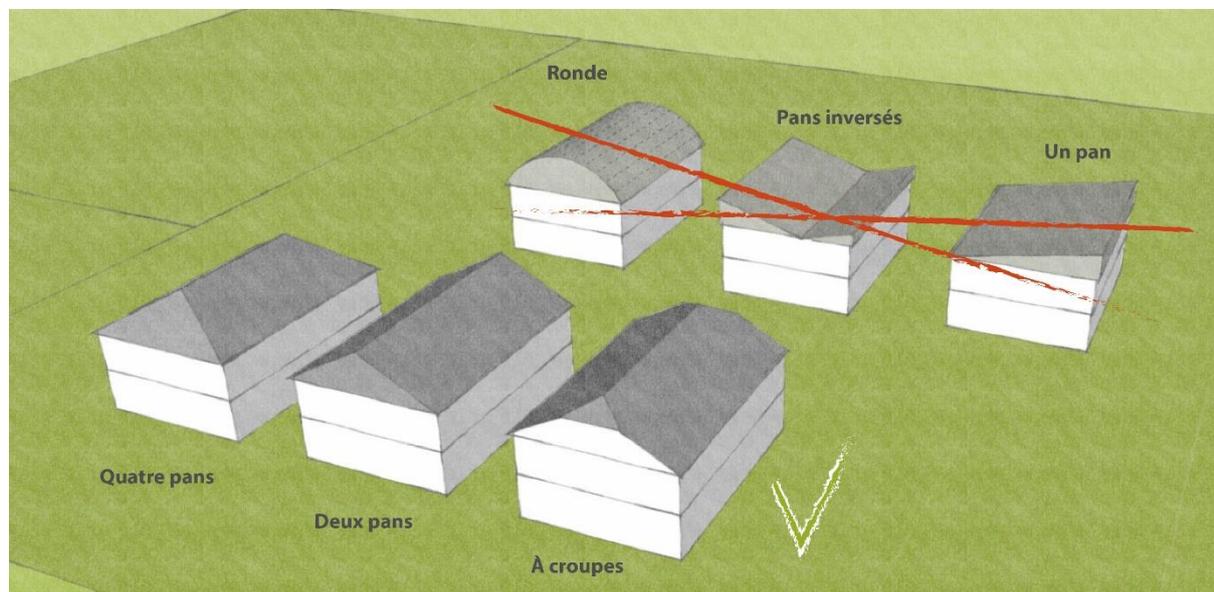


Schéma illustratif

Les formes de toitures suivantes sont interdites :

Les toitures à un seul pan excepté pour les annexes de moins de 20 m² et les extensions cf. conditions

Les toitures à pans inversés

Les toits arrondis

Sont autorisées :

Seules les toitures à deux ou quatre pans reliés

Les toitures terrasses, à condition que :

- Elles correspondent à 20 % maximum de la surface totale de la toiture vue en plan
- Elles correspondent à des éléments de jonction entre bâtis.
- Elles doivent comporter un minimum de 30 cm de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux.
- Les dispositifs techniques en toiture, devront être intégrés à la construction pour limiter les émergences.

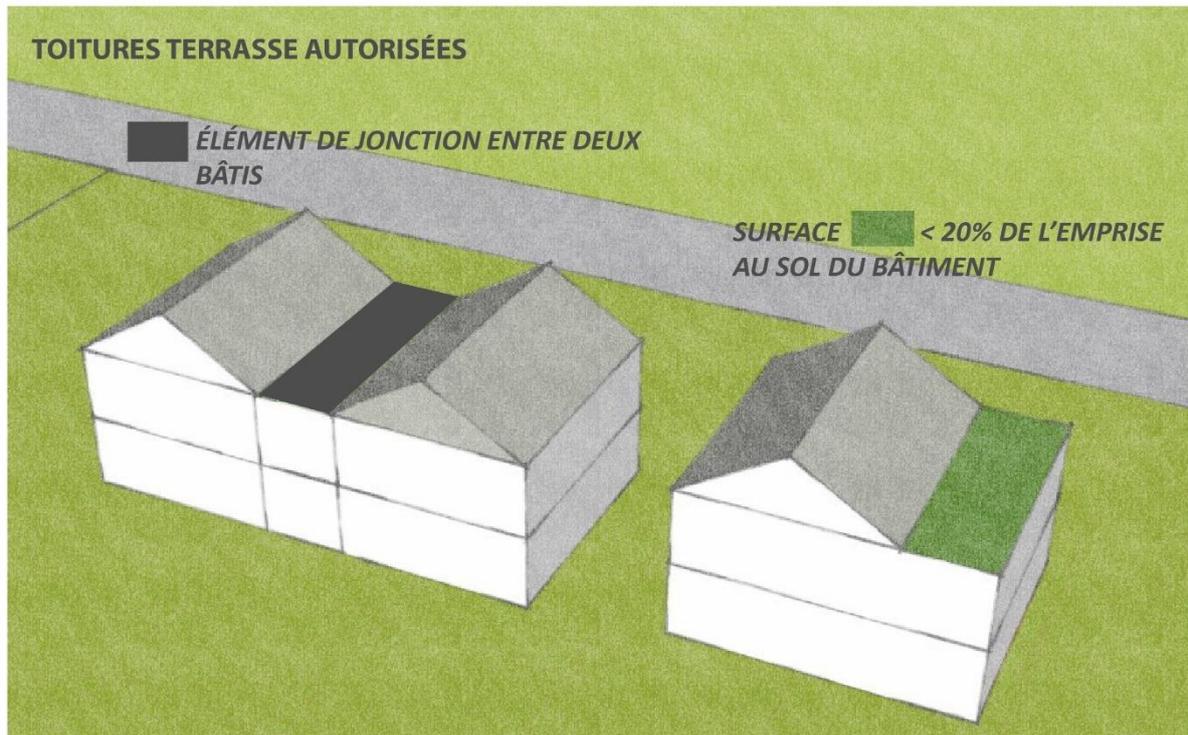


Schéma illustratif

2.4.1.2-Pentes et couverture

La pente des toitures est comprise entre 40 et 100 %.

Toutefois une pente inférieure ou une toiture terrasse sont autorisées sous réserve de participer à une composition architecturale d'ensemble (vérandas, éléments de liaison, meilleure insertion dans la pente du terrain). Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins de moins de 20 m².

L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérents avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Dans le cas d'une construction située à l'angle de deux voies, le faîtage doit être parallèle à l'une des deux voies.

Les dénivelés de toitures sont de 60 cm minimum. Cette règle ne s'applique pas aux façades des bâtiments implantés sur limite séparative, aux abris de jardins de moins de 20 m² et aux jacobines.

Formes et pentes de toiture pour les annexes

Les annexes peuvent avoir un toit à une pente à condition qu'elles soient accolées à un mur d'enceinte ou à un autre bâtiment, à condition que leur hauteur ne dépasse pas celle dudit mur, en tout point compté de la toiture.

Les ouvertures en toitures

Elles doivent être intégrées de façon harmonieuse.

Leurs dimensions sont adaptées à la superficie de la toiture. Elles sont implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade.

En cas d'aménagement de comble, les chiens assis sont interdits.

Les châssis vitrés (baies intégrées à la pente de toit) et outeaux (non accroché au faîtage, respectant la même pente de toit) sont autorisés. Ils devront être positionnés de manière ordonnancée et prendre en compte les perceptions visuelles proches et lointaines de la construction.

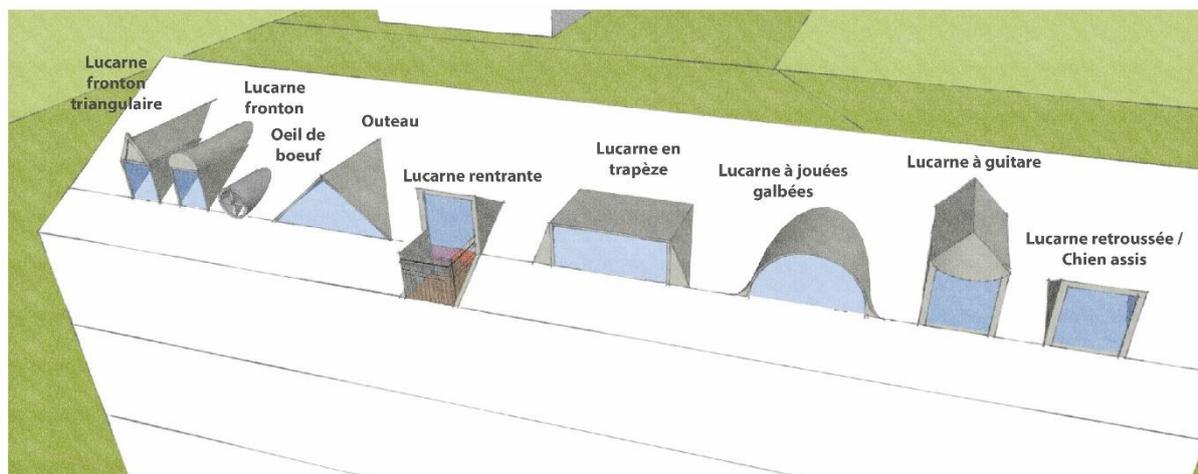


Schéma illustratif

2.4.1.3- Matériaux de la couverture :

L'aspect des matériaux de couverture sera de teinte rouge vieilli type tuile.

La nature, teinte des matériaux utilisés, ainsi que la pente de toitures des bâtiments annexes de plus de 10 m², des extensions seront strictement identiques à ceux du bâtiment principal.

Pour les toitures terrasses un matériau différent, et non réfléchissant est autorisé sous réserve de participer à une composition architecturale d'ensemble.

STECAL.2.4.2-FAÇADES, MENUISERIES ET ELEMENTS EXTERIEURS

2.4.2.1- Façades :

Sont interdits :

- Les teintes et couleurs non référencées dans le nuancier,
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit,
- Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.
- En façade, l'emploi de matériaux réfléchissants (à l'exception des panneaux solaires), blancs et de couleurs trop contrastées (et non justifiés par le projet) est interdit.
- Les façades d'aspect bois sont interdites

Ce qui est préconisé pour les revêtements des parties extérieures des constructions

Les matériaux sont d'aspect et de couleurs discrets s'alliant avec la conception architecturale du projet et avec son environnement naturel et urbain, conformément au nuancier « matériaux et couleurs » déposé en mairie.

Les teintes employées doivent s'harmoniser avec l'existant sans changer le caractère architectural, bâti, environnemental et paysager du site. Les aspects dominants sont l'aspect pierre et crépi.

Dans le cas de réhabilitation, la couleur d'origine des façades pourra être reprise.

Les extensions devront avoir un aspect strictement identique à celui du bâtiment principal, dans la teinte et dans le choix des matériaux.

2.4.2.2-Les balcons et éléments extérieurs :

Doivent être traitées en harmonie avec la façade existante dans le choix des matériaux et couleurs :

- Les panneaux des portes, fenêtres, châssis et contrevent
- Les menuiseries extérieures

2.4.2.3-Les ouvertures

Les fenêtres sont plus hautes que larges.

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade et retrouver les rythmes verticaux et horizontaux caractéristiques de la zone.

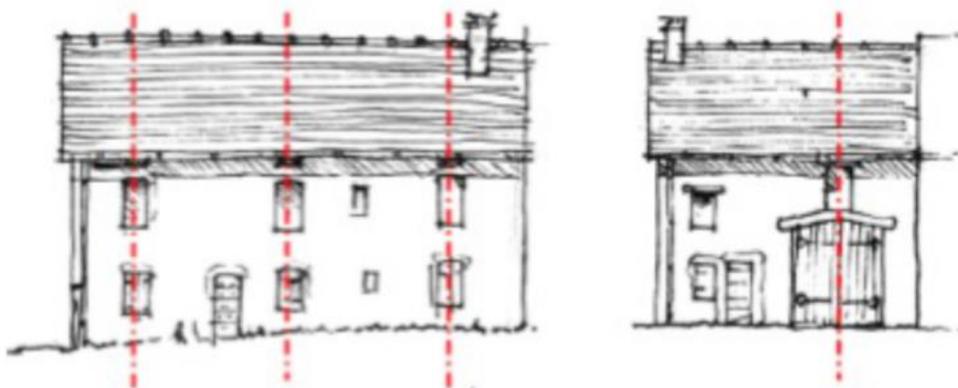
Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement, une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type & couleurs).

Les ouvertures seront alignées horizontalement et verticalement.

2.4.2.4-Evolution du bâti existant

La proportion et la forme des nouveaux percements doivent s'accorder à celles des ouvertures existantes d'origine, en veillant à préserver les équilibres ainsi que les rythmes de pleins et de vides.

Lorsque les ouvertures sont alignées, elles devront le rester en cas de transformation ou de création de nouvelles ouvertures.



STECAL.2.4.3-LES CLOTURES, PORTAILS, PORCHES ET ANNEXES

2.4.3.1-Généralités :

Il est préférable de ne pas clore.

Le cas échéant, les clôtures doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.

La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.

Les clôtures participent à la composition du paysage, ainsi que leurs portails et portillons, doivent toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Elles doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

La conservation des clôtures et murs anciens existants, est recherchée. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants doivent avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

Elles peuvent être composées par des haies végétales, , bien que la végétalisation soit à privilégier.

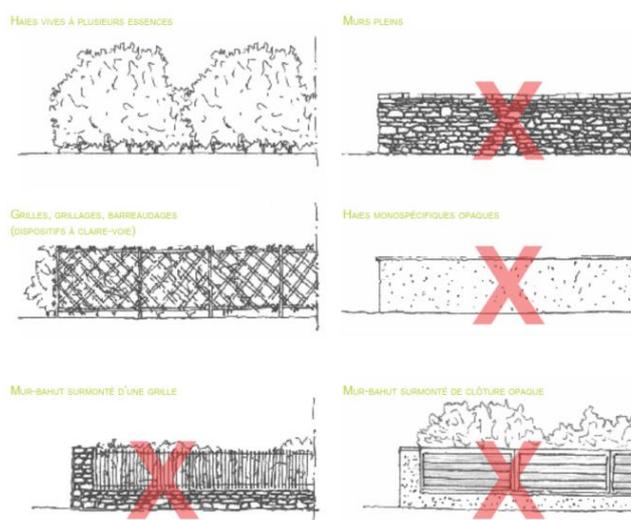
Dans tous les cas, sont interdits :

- Les palissades pleines ou de type « brise vue » sont interdites.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates
- L'emploi de plaques de béton
- Les finitions blanc brillant.

2.4.3.2-Composition et traitement des clôtures :

La clôture sera composée de :

- murs, murets et dispositifs à claire voie,
- de haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales et répondant à la palette végétale jointe. Les haies doivent avoir une hauteur maximale de 1 mètre,
- de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré tous les 5 mètres maximum pour faciliter le déplacement de la petite faune (hérisson, écureuil, blaireau, lapin...), passage ayant à minima les dimensions suivantes : 30cm de largeur x 18cm de hauteur.



STECAL.2.4.4-ELEMENTS TECHNIQUES

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les espaces collectifs :

Une aire de compostage collectif devra être prévue, pour toute opération de 5 logements et plus, sur un espace en pleine terre de 10 m² minimum.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales, les aires de compostage, de stockage à l'air libre de toute nature ne doivent pas être directement perceptibles depuis l'espace public. Ils doivent être masqués par un élément construit ou paysager, ou intégrés dans des petits locaux adaptés et intégrés au cadre bâti environnant.

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction. Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôture, en limite du domaine public. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôture doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions.

Energies renouvelables :

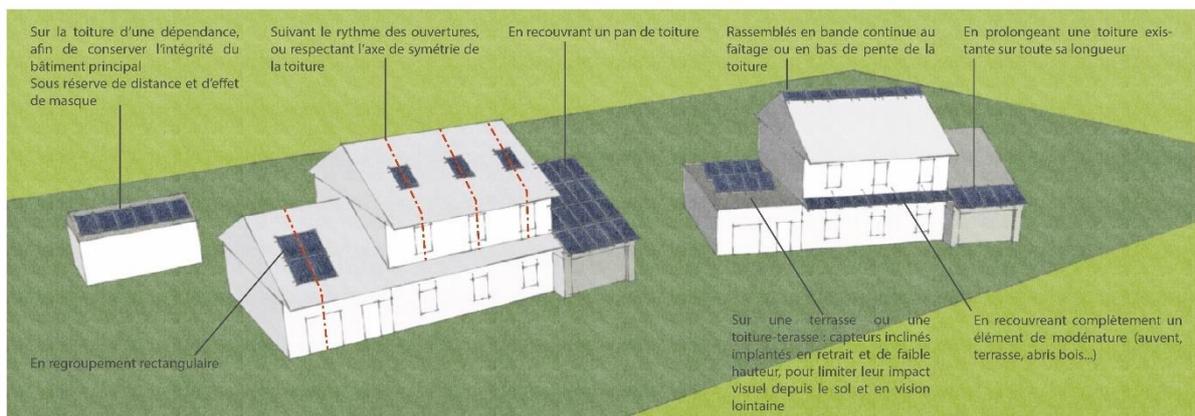
Les éoliennes domestiques, les antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires doivent être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisée de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs doivent être choisis pour atteindre la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public et le grand paysage.

Les panneaux solaires doivent présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment, ou sur le terrain d'assiette de l'opération en portant une attention particulière à l'intégration paysagère.

L'implantation de panneaux solaires en façade est strictement interdite.

Ainsi les panneaux solaires s'implanteront :

- Sur la surface support de la construction en respectant les pentes de toit.
- Leur implantation en saillie est interdite pour les toits à pans.
- Dans le cas de toiture terrasse les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur de l'acrotère de plus de 10%.
- Ils devront être intégrés dans le rampant du toit (pose en saillie interdite, au profit d'une implantation arasée)



L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance, et de leurs équipements techniques doit être assurée en recherchant la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public.

Les édicules et gaines sont interdits en saillie des façades donnant sur l'espace public.

STECAL.2.5- LES STATIONNEMENTS

STECAL.2.5.1-GENERALITÉS :

2.5.1.1-Taille des places et dimensionnement

L : Longueur *l* : Largeur

Les dimensions minimales d'un emplacement sont fixées à l 2,50 mètres x L 5 mètres.

La place destinée aux personnes à mobilité réduite devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m x l 3,30 m.

Le garage devra respecter les dimensions minimums suivantes : L 6,00 m x l 2,75.

Perméabilité des zones de stationnement :

50% de places de stationnements perméables (type « evergreen » ou équivalent) seront exigées à partir d'un logement construit.



Image à valeur illustrative

STECAL.2.5.2-DIMENSIONNEMENT MINIMAL DU NOMBRE DE STATIONNEMENT SELON LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure.

Destination	Sous destination	UH
Habitation	Logement	1 place par logements 2 places par logement dès la première tranche de 120 m ² de surface de plancher. Puis 1 place par tranche entamée de 50m ² de Surface de Plancher supplémentaire Dans le cas de réhabilitation : 1 place par logement sauf impossibilité technique constatée par la commune.
		Pour toutes opérations de plus de 3 logements, il est demandé 1 place visiteur identifiée pour chaque tranche entamée de 3 logements.
	Hébergement	1 place pour 3 logements minimum

STECAL 2.6-PRISE EN COMPTE DU CADRE ENVIRONNEMENTAL AU TITRE DU L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

STECAL.2.6.1- ZONES HUMIDES

Pas de zone humide recensée

STECAL 2.6.2- PROTECTION DES ABORDS DE COURS D'EAU

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol doivent observer un recul minimal de 10 m par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :

- Les digues, les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagements nécessitant la proximité de l'eau.
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

STECAL.2.6.3- AUTRES ELEMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE IDENTIFIES AU TITRE DU L151-23: ZNIEFF, CORRIDORS, VERGERS ET JARDINS POTAGERS...

Sont autorisés :

Les opérations de coupe et de taille courantes d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un élément

L'ébranchage des arbres et les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Sont autorisés sous condition :

- **Les coupes d'entretien et les aménagements sommaires** dans les ripisylves les plus importantes et les cordons boisés structurants, identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. Ces travaux pourront être autorisés s'ils s'accompagnent de travaux de remise en état ou de valorisation équivalente en qualité et quantité que la coupe effectuée, sur site ou sur le cours d'eau.
- **Les clôtures** doivent permettre la libre circulation de la faune (cf. dispositions sur les clôtures).
- **Les défrichements** ayant fait l'objet d'une autorisation. (Le défrichement consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain, en détruisant son état boisé).

Sont interdits :

- Tous les aménagements, modifications du sol ou constructions en dur, à moins de 5 m des ZNIEFF de type 1. Dans les autres cas, ces aménagements et modifications seront soumis à déclaration préalable et pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément.
- Toute intervention ayant pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer l'un des éléments environnementaux identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction dans les périmètres repérés.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

STECAL.3.1 DESSERTÉ PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

STECAL.3.1.1-ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs, une distance minimum de 5,00 m peut être imposée entre le bord de l'accès et l'intersection.

Les accès directs aux voies communales et départementales devront se faire perpendiculairement, selon une pente inférieure à 5 % sur une longueur de 5,00 m depuis la bordure de voirie circulaire.

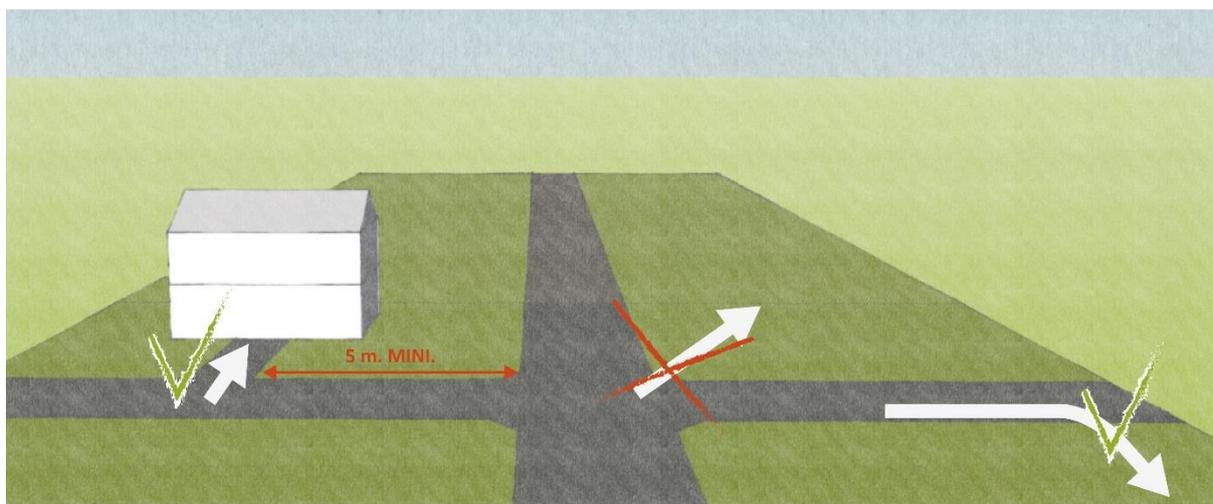


Schéma illustratif

STECAL.3.1.2-VOIRIE :

Pour les accès et les voies nouvelles destinées à desservir au moins 3 logements, il est exigé sur au moins un côté de la voie de desserte ou d'accès, l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

En cas de division parcellaire, il est exigé :

- une voie de desserte et un accès commun pour l'ensemble des constructions.
- les voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

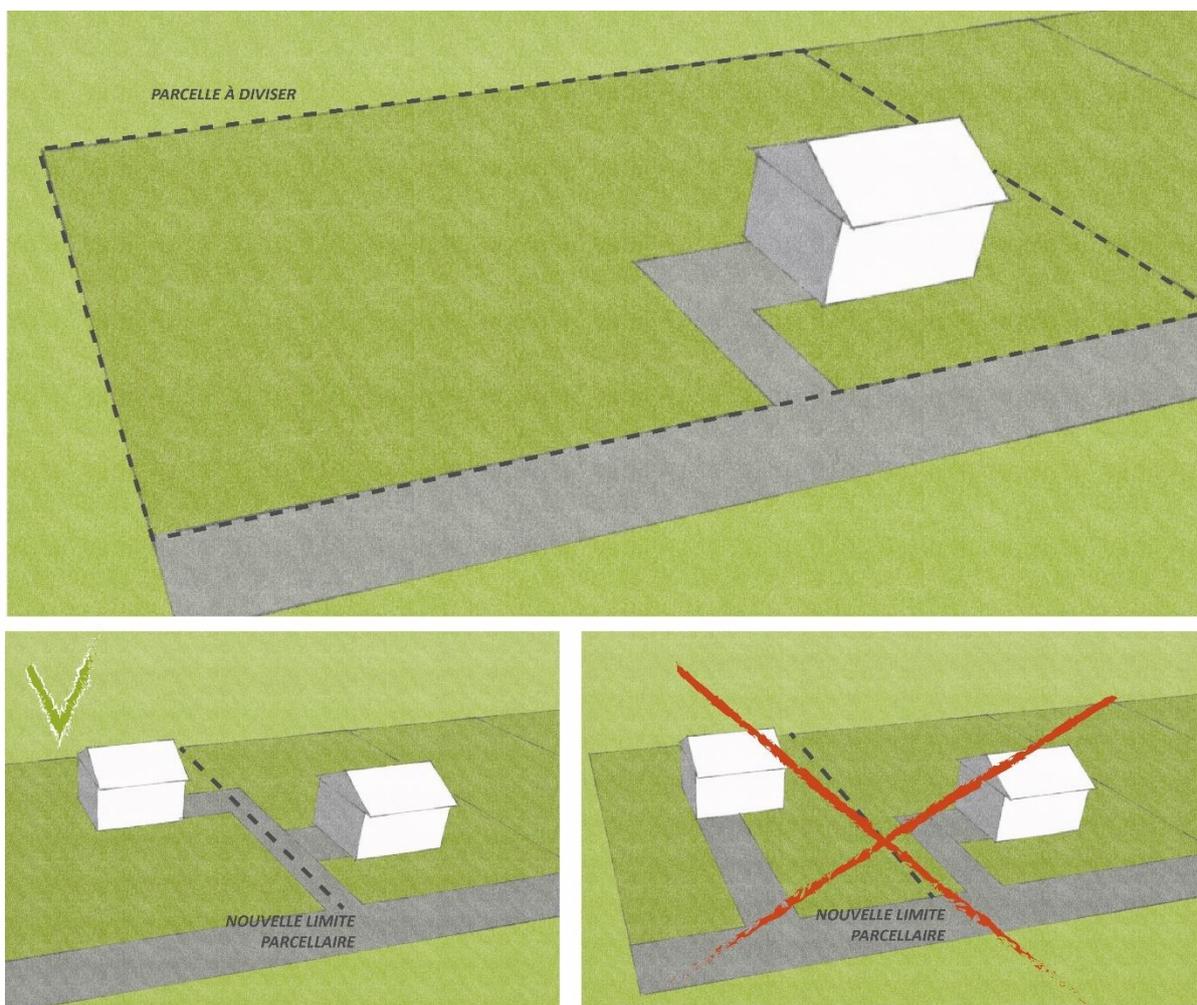


Schéma illustratif

STECAL.3.2-DESSERTER PAR LES RESEAUX

STECAL.3.2.1-EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

STECAL.3.2.2-ASSAINISSEMENT

► *Secteurs desservis par le réseau d'assainissement :*

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement de destination doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

► *Secteurs non desservis par le réseau d'assainissement :*

Dans l'attente de celui-ci, il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol.

Si le secteur est inclus dans le zonage d'assainissement, et que le réseau est aujourd'hui absent, le système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Par ailleurs, les eaux de piscines devront faire l'objet d'un traitement adapté avant rejet au réseau d'eau usée. La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires (Schéma Directeur d'Assainissement).

STECAL.3.2.3-EAUX PLUVIALES

Dispositions générales

En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées vers les systèmes d'assainissement, qu'ils soient collectifs ou individuels.

Si l'infiltration est envisageable, elle devra dans tous les cas être la solution envisagée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols en limitant les emprises des enrobés, en favorisant l'utilisation de matériaux poreux, en installant des systèmes de récupération des eaux de pluies...

Le pétitionnaire réalisera les dispositifs appropriés (noue d'infiltration, tranchées drainantes) afin de gérer l'infiltration des eaux sur sa parcelle. Si le terrain n'infiltré pas, des ouvrages de rétention devront être dimensionnés, de manière à ne pas aggraver la situation initiale (terrain nu).

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

STECAL.3.2.4-ELECTRICITE ET TELEPHONE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI A VOCATION ECONOMIQUE

La zone Ui correspond à la zone d'activité économique de Pré Million de compétence intercommunale.
La vocation du site est économique et artisanale.

Ui	<i>Zone d'activité économique de Pré Million</i>
-----------	--



Extrait du plan de zonage- Image à valeur illustrative

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

UI 1.1-DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION

► **Lecture du tableau**

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement			X	Les locaux de gardiennage, sont admis, jusqu'à 20 m ² de surface de plancher, dans la mesure où ils sont intégrés dans le volume de l'exploitation.
	Hébergement		X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X	L'artisanat et le commerce de détail sont admis sous réserve d'avoir une surface de plancher de 200 m ² minimum.
	Restauration		X		
	Commerce de gros		X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X		
	Cinéma		X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	Seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
	Salles d'art et de spectacles		X		

	Équipements sportifs		X		
	Autres équipements recevant du public		X		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X		
	Entrepôt		X		
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition		X		

UI 1.2-AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS

	Interdit	Autorisé
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature		X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	
Les ICPE soumise à autorisation		X

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE ET ARCHITECTURALE

UI 2.1-VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UI 2.1.1-PRINCIPES GENERAUX

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets devront s'intégrer en termes de volumétrie, d'implantation et d'architecture au regard du milieu bâti environnant et participer à la préservation de l'ambiance architecturale, bâtie et paysagère de La Terrasse (en annexe du rapport de présentation). Une attention particulière sera portée à la forme des constructions et aux toitures.

UI 2.1.2-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

► *Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques*

Généralités

Les balcons et débords de toits sont tolérés dans une limite de 1 mètre de dépassement à partir d'une hauteur de 3 mètres minimum. Ces dispositions s'appliquent sous réserve que les conditions de circulation et de sécurité publique soient respectées

Les piscines doivent obligatoirement s'implanter en respectant un recul de 3 mètres.

Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

Les extensions et aménagements des constructions existantes peuvent être autorisés à l'intérieur des marges de recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...

Les garages intégrés ou non, accolés ou non à la construction principale devront respecter un recul de 5,00 m minimum. S'ils disposent d'un accès parallèle à l'axe de la voirie ce recul pourra être réduit à 2,50 m. Par rapport aux sentiers piétons, l'implantation est libre de toute règle de recul.

Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-après, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics sont exempts des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas n° 1 : Dans l'alignement existant

Les constructions s'implanteront dans le même alignement d'une au moins des constructions de gabarit comparable avec la future construction, la plus proche édifiée sur les terrains limitrophes.

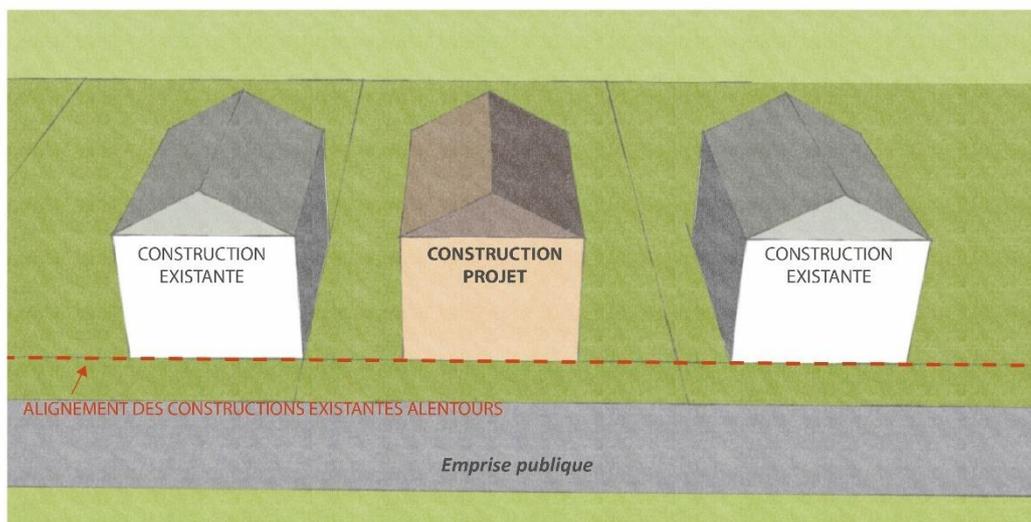


Schéma illustratif

Cas n°2 : selon un recul défini

Les constructions s'implanteront selon un retrait minimal de 3 mètres par rapport à la voie ou emprise publique.

► *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics sont exempts des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

En cas de construction en limite séparative les débords de toits ne devront pas dépasser le parcellaire support de la construction. Les débords de toits, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre maximum.

Les constructions peuvent s'implanter

Soit sur une et une seule des limites

Soit à une distance minimale de 5 mètres

A une distance minimale de 20 mètres pour les parcelles n°1036 et 1039

► *Implantation des constructions sur une même propriété*

Un seul corps de bâtiment est autorisé par lot.

UI 2.1.3-HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade avale, à partir du point le plus bas du sol naturel, jusqu'au faîtage de toiture à pans ou jusqu'à l'acrotère, en cas de toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées exclus).

2.1.3.1. Généralités :

Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions nécessaires au service publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée, cependant, elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement de proximité.

2.1.3.2. Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à

- 12 mètres au faîtage pour les constructions dont la toiture à une pente supérieure à 20%.
- 9 mètres au faîtage pour les constructions dont la toiture à une pente inférieure à 20%.
- 9 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse

UI.2.3-PROPORTIONS ET VOLUMETRIE

UI.2.3.1-INTEGRATION PAYSAGERE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage construit environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les annexes et extensions seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.

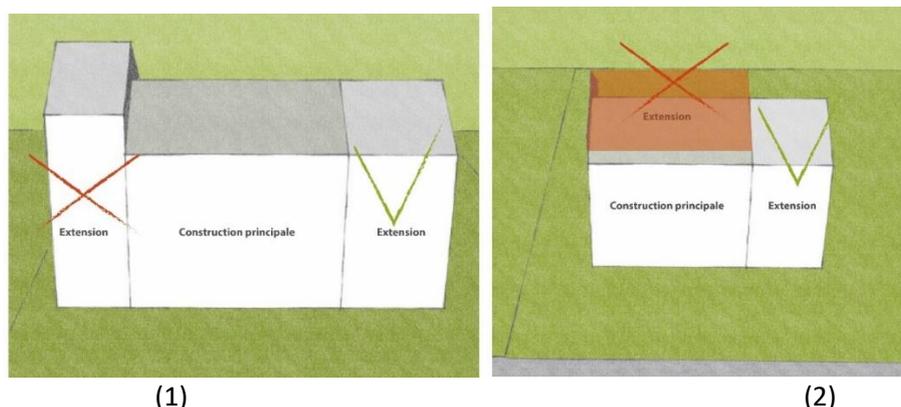
L'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

Les extensions ponctuelles de toiture sont interdites. Les surélévations de bâti devront s'accrocher obligatoirement à une ou plusieurs extrémités du volume bâti. Les pastiches, et adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions, sont interdits.

2.3.1.1. Volumétrie des constructions :

Gestion des extensions :

- (1) Les extensions des constructions existantes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes.
- (2) Les extensions par surélévation sont interdites.



2.3.1.2. Ne sont pas admis :

- Les pastiches et adjonctions de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque
- Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts

UI 2.4-ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Le nuancier annexé au règlement, complète les dispositions sur l'aspect des constructions. Ainsi pour tout travaux, aménagement, construction, adaptation, il est obligatoire de se référer au nuancier.

1-L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en œuvre dans un esprit d'expérimentation et d'innovation doit tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâtie (trame viaire et gabarits), volumes dans lesquels il s'insère.

2-Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

3-Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

4-L'aspect et les teintes employées en façade doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentour.

5-Dans tout permis de construire, le traitement des abords y compris les plantations devra être précisé sur le plan de masse.

UI.2.4.1-LES TOITURES

La toiture constitue la « cinquième façade » et doit à ce titre, recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

Les formes et teintes de toitures sont adaptées à l'environnement.

2.4.1.1-Formes de toitures

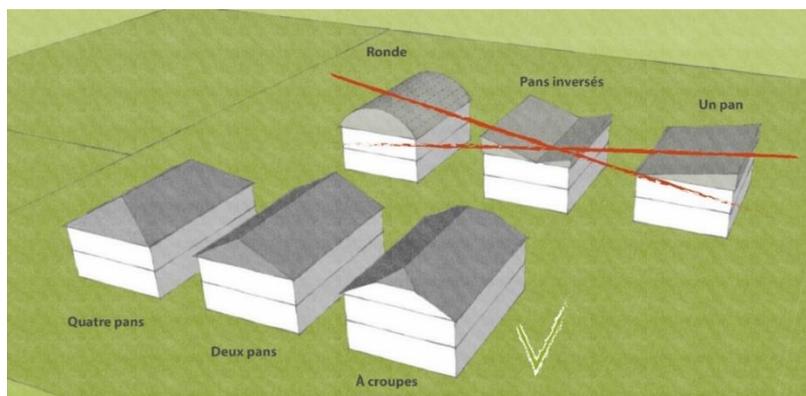


Schéma illustratif

Les formes de toitures suivantes sont interdites :

- Les toitures à un seul pan excepté pour les annexes de moins de 20 m² et les extensions cf. conditions
- Les toitures à pans inversés
- Les toits arrondis

Sont autorisées :

Les toitures à deux ou quatre pans reliés.

Les toitures terrasses

- Elles correspondent à 30% maximum de la surface totale de la toiture vue en plan
- Elles correspondent à des éléments de jonctions entre bâtis
- Elles doivent comporter un minimum de 30 cm de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux.
- Les dispositifs techniques en toiture, devront être intégrés à la construction pour limiter les émergences.

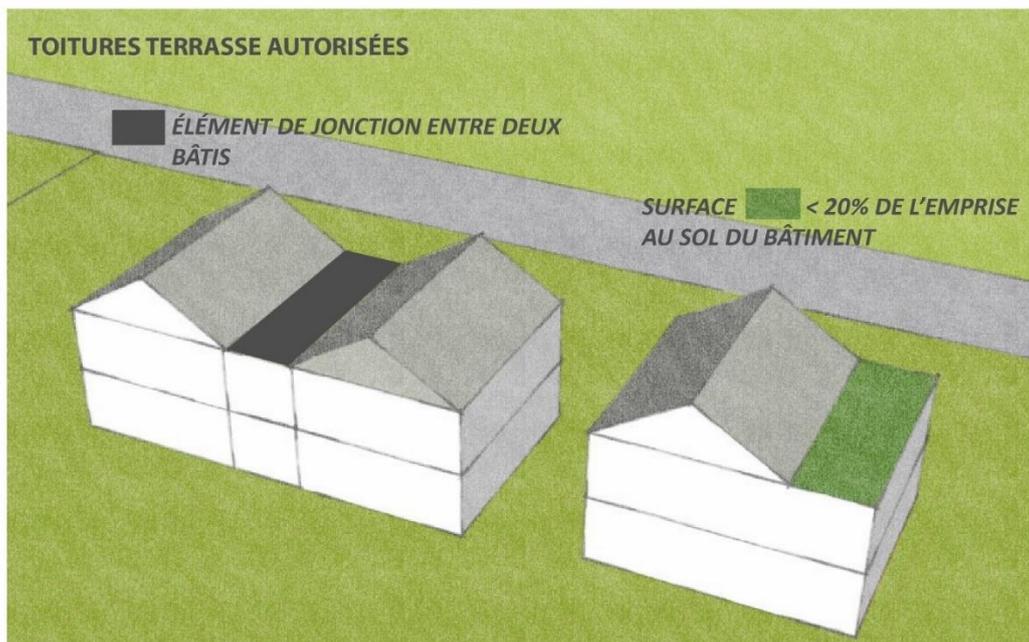


Schéma illustratif

2.4.1.2-Pentes et couverture

La pente des toitures ne peut excéder 30 %.

Toutefois une pente inférieure ou une toiture terrasse sont autorisées sous réserve de participer à une composition architecturale d'ensemble (vérandas, éléments de liaison, meilleure insertion dans la pente du terrain).

L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérents avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Dans le cas d'une construction située à l'angle de deux voies, le faîtage doit être parallèle à l'une des deux voies.

Les dépassées de toitures sont de 60 cm minimum.

Formes et pentes de toiture pour les annexes

Les annexes peuvent avoir un toit à une pente à condition qu'elles soient accolées à un mur d'enceinte ou à un autre bâtiment, à condition que leur hauteur ne dépasse pas celle dudit mur, en tout point compté de la toiture.

Les extensions de bâtiments existants peuvent avoir un toit à une pente.

Les ouvertures en toitures

Elles doivent être intégrées de façon harmonieuse.

Leurs dimensions sont adaptées à la superficie de la toiture. Elles sont implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade.

En cas d'aménagement de comble, les chiens assis sont interdits.

Les châssis vitrés (baies intégrées à la pente de toit) et outeaux (non accroché au faîtage, respectant la même pente de toit) sont autorisés. Ils devront être positionnés de manière ordonnée et prendre en compte les perceptions visuelles proches et lointaines de la construction.

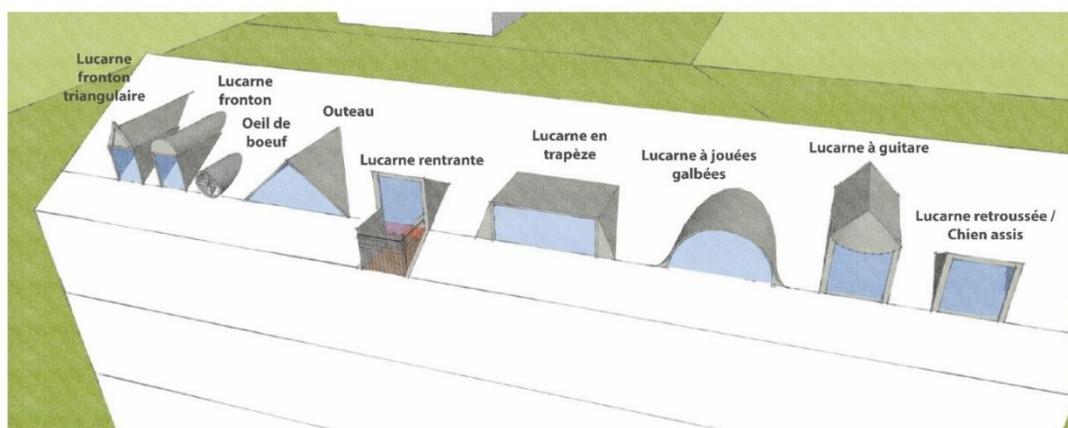


Schéma illustratif

2.4.1.3- Matériaux de la couverture :

L'aspect des matériaux de couverture sera de teinte rouge vieilli type tuile.

La nature, teinte des matériaux utilisés, ainsi que la pente de toitures des bâtiments annexes et des extensions seront strictement identiques à ceux du bâtiment principal.

Pour les toitures terrasses un matériau différent, et non réfléchissant est autorisé sous réserve de participer à une composition architecturale d'ensemble.

UI.2.4.2-FAÇADES, MENUISERIES ET ELEMENTS EXTERIEURS

2.4.2.1- Façades :

Sont interdits :

- Les teintes et couleurs non référencées dans le nuancier,
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit,
- Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.
- En façade, l'emploi de matériaux réfléchissants (à l'exception des panneaux solaires), blancs et de couleurs trop contrastées (et non justifiés par le projet) est interdit.
- Les façades d'aspect bois sont interdites

Ce qui est préconisé pour les revêtements des parties extérieures des constructions

Les matériaux sont d'aspect et de couleurs discrets s'alliant avec la conception architecturale du projet et avec son environnement naturel et urbain, conformément au nuancier « matériaux et couleurs » déposé en mairie. Les aspects dominants sont l'aspect pierre et crépi.

Les teintes employées doivent s'harmoniser avec l'existant sans changer le caractère architectural, bâti, environnemental et paysager du site.

Dans le cas de réhabilitation, la couleur d'origine des façades pourra être reprise.

Les extensions devront avoir un aspect strictement identique à celui du bâtiment principal, dans la teinte et dans le choix des matériaux.

UI.2.4.3-LES CLOTURES, PORTAILS, PORCHES ET ANNEXES4

2.4.3.1. Généralités :

Il est préférable de ne pas clore.

Le cas échéant, les clôtures doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.

La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 2 mètres.

Les clôtures participent à la composition du paysage, ainsi que leurs portails et portillons, doivent toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Elles doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures seront en treillis rigide et éventuellement doublées d'une haie vive, constituée d'espèces végétales indigènes variées.

Elles peuvent être composées par des haies végétales, murs, murets et dispositifs à claire voie, bien que la végétalisation soit à privilégier.

Dans tous les cas, sont interdits :

- Les palissades pleines ou de type « brise vue » sont interdites.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates
- L'emploi de plaques de béton
- Les finitions blanc brillant.

UI.2.4.4-ELEMENTS TECHNIQUES

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

2.4.4.1. Les espaces collectifs :

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales, les aires de compostage, de stockage à l'air libre de toute nature ne doivent pas être directement perceptibles depuis l'espace public. Ils doivent être masqués par un élément construit ou paysager, ou intégrés dans des petits locaux adaptés et intégrés au cadre bâti environnant.

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôture, en limite du domaine public. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôture doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions.

2.4.4.2. Energies renouvelables :

Les éoliennes domestiques, les antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques, les antennes paraboliques et

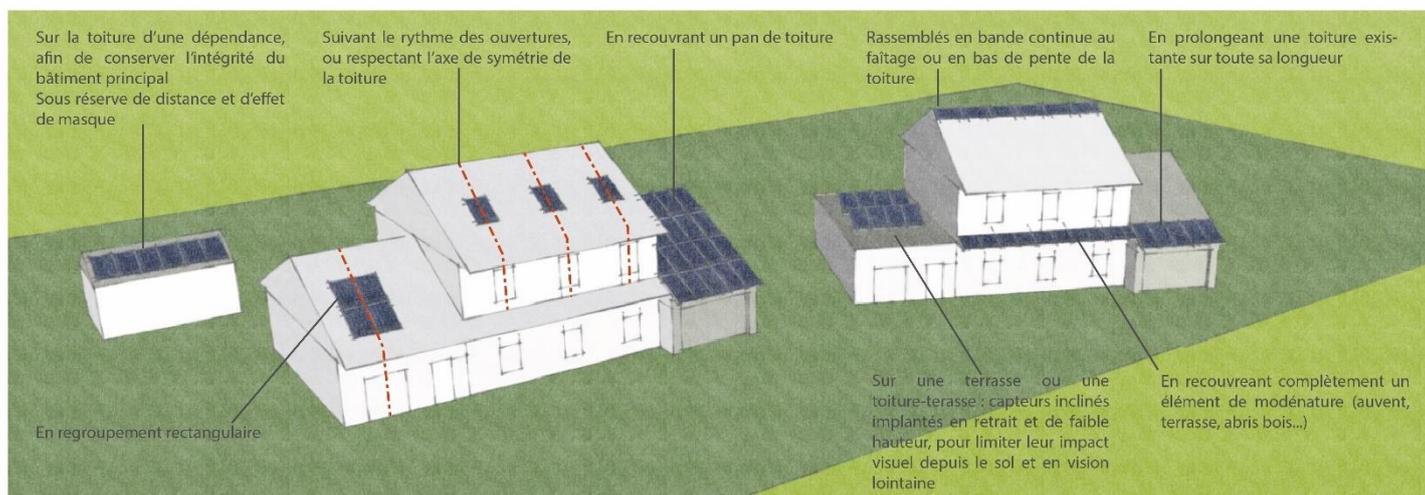
autres dispositifs similaires doivent être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisée de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs doivent être choisis pour atteindre la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public et le grand paysage.

Les panneaux solaires doivent présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment, ou sur le terrain d'assiette de l'opération en portant une attention particulière à l'intégration paysagère.

L'implantation de panneaux solaires en façade est strictement interdite.

Ainsi les panneaux solaires s'implanteront :

- Sur la surface support de la construction en respectant les pentes de toit.
- Leur implantation en saillie est interdite pour les toits à pans.
- Dans le cas de toiture terrasse les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur de l'acrotère de plus de 10%.
- Ils devront être intégrés dans le rampant du toit (pose en saillie interdite, au profit d'une implantation arasée)



L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance, et de leurs équipements techniques doit être assurée en recherchant la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public.

Les édicules et gaines sont interdits en saillie des façades donnant sur l'espace public.

UI.2.5- LES STATIONNEMENTS

UI.2.5.1-GENERALITÉS :

2.5.1.1-Taille des places et dimensionnement

L : Longueur *l* : Largeur

Les dimensions minimales d'un emplacement sont fixées à l 2,50 mètres x L 5 mètres.

La place destinée aux personnes à mobilité réduite devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m x l 3,30 m.

Le garage devra respecter les dimensions minimums suivantes : L 6,00 m x l 2,75.

Tout constructeur doit aménager sur son terrain les espaces de stationnement correspondant aux besoins de son activité.

2.5.1.2-Aspect & condition d'implantation

Les stationnements couverts seront traités soit en toiture terrasses végétalisées, soit en charpente, soit en pergolas.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité

Perméabilité des zones de stationnement :

Opération à vocation économique, commerciales et équipements :

50 % de places de stationnements perméables (type « evergreen » ou équivalent) seront exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien sur les opérations économiques/ commerciales/ équipements.



Image à valeur illustrative

UI.2.5.2-REGLES S'APPLIQUANT AUX MODES DOUX

Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos (et poussettes) d'un minimum de 3 m².

Par tranche de 50m² de Surface de plancher, il doit être réservé 1,5 m² d'emplacement pour le stationnement des vélos.

L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé. Il sera couvert, signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Cet espace sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre) et comportera un système d'alimentation électrique. Les locaux à vélos extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement.

L'espace dédié aux vélos doit être aménagé de plain-pied. Son implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, il doit être isolé du stationnement des véhicules à moteur, et garantir de bonnes conditions de sécurité.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

UI.2.5.2-DIMENSIONNEMENT MINIMAL DU NOMBRE DE STATIONNEMENTSELON LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure.

Le nombre de places indiqué dans le tableau correspond au minium souhaitable.

Destination	Sous destination	UI
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements au regard des besoins de l'opération
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
		50% des places arrondis à l'unité inférieure doivent être obligatoirement couvertes, sauf impossibilité technique ou architecturale.
Cinéma	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m ² de Surface de plancher.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploits agricoles et for	Exploitation agricole	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des engins et des employés
	Exploitation forestière	
Autres activités des	Industrie	

	Entrepôt	1 emplacement pour 200 m ²
	Bureau	1 place pour 30 m ² de Surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons

UI 2.6-PRISE EN COMPTE DU CADRE ENVIRONNEMENTAL AU TITRE DU L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

UB.2.6.1-PART MINIMALE DE SURFACES PERMEABLES

2.6.1.1-Dans les autres cas :

Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols, un pourcentage au moins de la superficie du terrain devra être traité en espace non construit (espace non occupé par les constructions), perméable, enherbé et paysagé. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.

De même, les voies de circulation et les aires de stationnement peuvent être intégrées dans ce pourcentage, à condition d'être réalisées en matériaux perméables et infiltrants.

Les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables et infiltrants dans les conditions énoncées à l'article « stationnement ».

Suivant la superficie des terrains, ce pourcentage variera comme suit :

<i>Superficie du terrain d'assiette de la ou des constructions</i>	<i>% minimum en espace de pleine terre perméable</i>
> 500 m ² et < 800 m ²	10%
>800 m ² et < 1500 m ²	15%
> 1500 m ²	20%

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés. La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

2.6.5.3- Dispositions générales

Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique dument justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les haies séparatives mono végétales sont interdites.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UI.3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UI.3.1.1-ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs, une distance minimum de 5,00 m peut être imposée entre le bord de l'accès et l'intersection.

Les accès directs aux voies communales et départementales devront se faire perpendiculairement, selon une pente inférieure à 5 % sur une longueur de 5,00 m depuis la bordure de voirie circulaire.

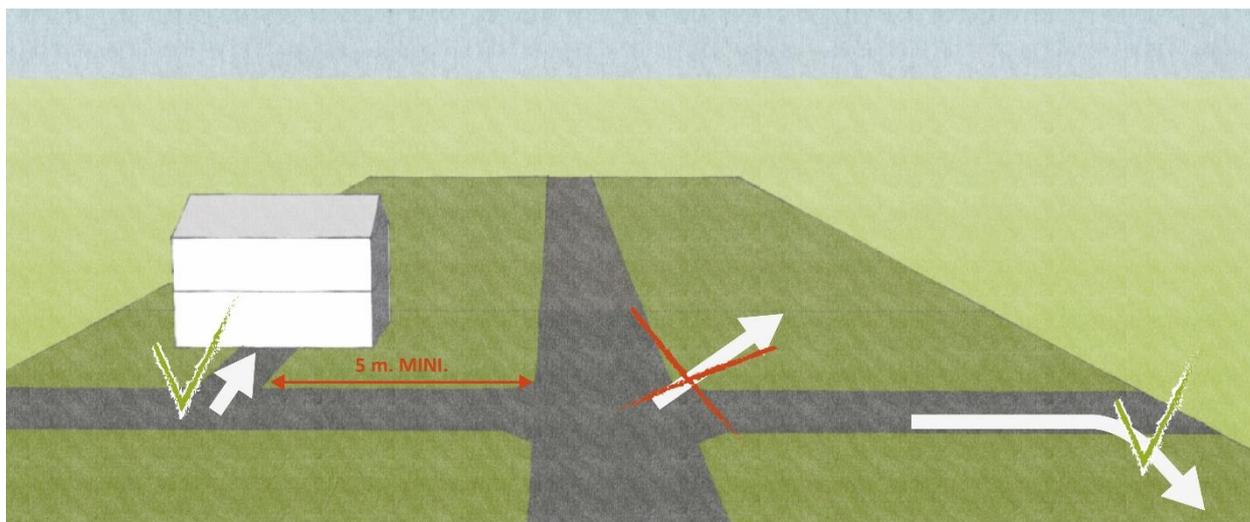


Schéma illustratif

UI.3.1.2-VOIRIE :

Pour les voies nouvelles de desserte ou d'accès, il est exigé une chaussée minimale de 3,50 m d'emprise.

Pour les accès et les voies nouvelles destinées à desservir au moins 3 logements, il est exigé sur au moins un côté de la voie de desserte ou d'accès, l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

En cas de division parcellaire, il est exigé :

- une voie de desserte et un accès commun pour l'ensemble des constructions.
- les voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

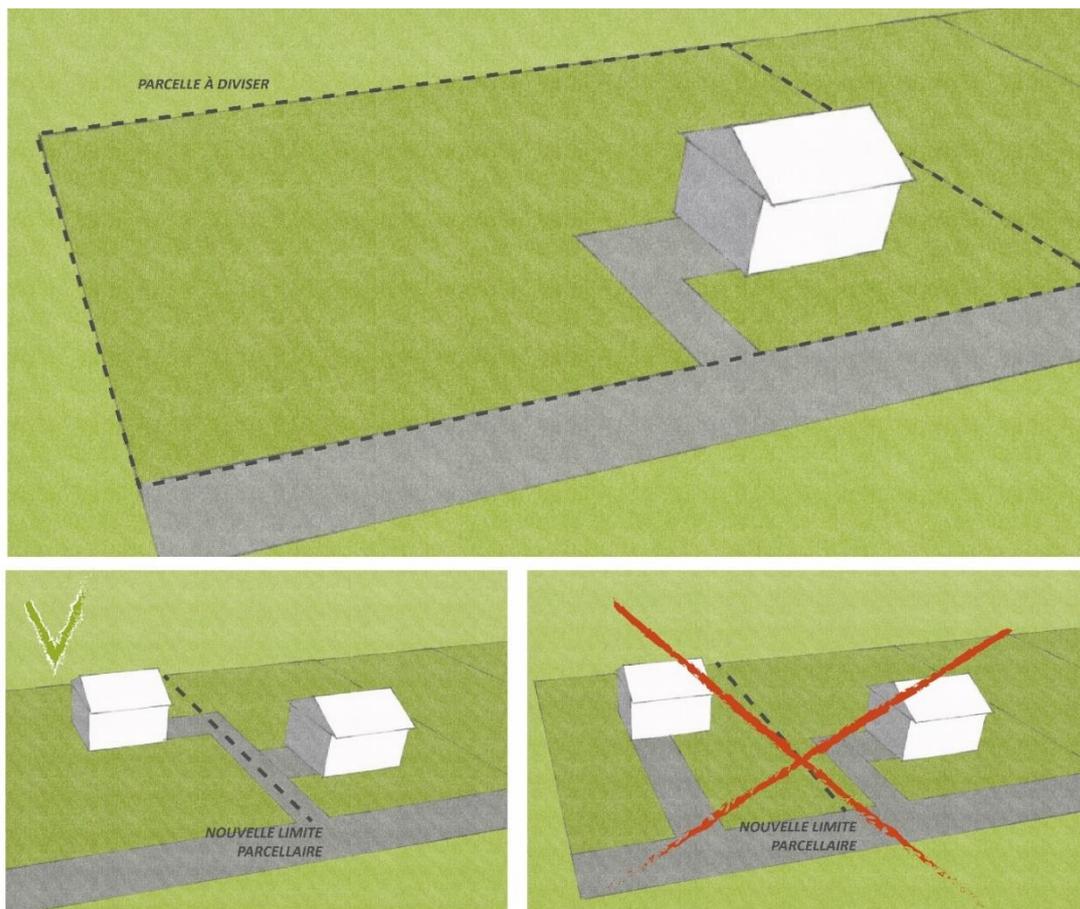


Schéma illustratif

UI.3.2-DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

UI.3.2.1-EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

UI.3.2.2-ASSAINISSEMENT

► *Secteurs desservis par le réseau d'assainissement :*

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement de destination doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

► *Secteurs non desservis par le réseau d'assainissement :*

Dans l'attente de celui-ci, il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol. Si le secteur est inclus dans le zonage d'assainissement, et que le réseau est aujourd'hui absent, le système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Par ailleurs, les eaux de piscines devront faire l'objet d'un traitement adapté avant rejet au réseau d'eau usée. La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires (Schéma Directeur d'Assainissement).

► *Rejet des eaux industrielles*

Les eaux industrielles seront traitées sur chaque lot suivant les recommandations de la DDASS. Chaque industriel devrait faire son affaire de traitement de ses effluents en fonction d'un rejet qui devra respecter les objectifs de qualité et la capacité d'écoulement du milieu récepteur en prévoyant un système de rétention afin de limiter le débit du rejet.

UI.3.2.3-EAUX PLUVIALES

Dispositions générales

En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées vers les systèmes d'assainissement, qu'ils soient collectifs ou individuels. Si l'infiltration est envisageable, elle devra dans tous les cas être la solution envisagée. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols en limitant les emprises des enrobés, en favorisant l'utilisation de matériaux poreux, en installant des systèmes de récupération des eaux de pluies...

Le pétitionnaire réalisera les dispositifs appropriés (noue d'infiltration, tranchées drainantes) afin de gérer l'infiltration des eaux sur sa parcelle. Si le terrain n'infiltré pas, des ouvrages de rétention devront être dimensionnés, de manière à ne pas aggraver la situation initiale (terrain nu). Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UI.3.2.4-ELECTRICITE ET TELEPHONE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Dispositions applicables aux zones AU

Les deux zones 1AU correspondent à des espaces non bâtis mais susceptibles de le devenir. Au vu de leur superficie, ces sites de développement bénéficient d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les zones 1AU ont vocation à accueillir des logements nouveaux ainsi que des espaces de convivialité, garantissant leur bonne insertion urbaine. Le règlement et l'OAP sont complémentaires. Ainsi il conviendra de se référer aux deux documents pour les zones 1AU de Chonas et du coteau de Le Bouchet.

1AU Zone d'habitat traditionnel et dense



Extrait du plan de zonage- Image à valeur illustrative

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

AU1.1-DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION

► *Lecture du tableau*

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement		X		
	Hébergement		X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X	Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite maximale de 200 m² de surface de plancher. Les constructions artisanales, ainsi que leurs aménagements et extensions sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite, elles ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		Les constructions de la sous destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont limitées à 80m ² de surface de plancher.
	Hébergement hôtelier et touristique	X			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	Seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de		X		

	santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition	X			

AU1.2-AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS

	Interdit
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumise à autorisation	X

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE ET ARCHITECTURALE

AU 2.1-VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

AU 2.1.1-PRINCIPES GENERAUX

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets devront s'intégrer en termes de volumétrie, d'implantation et d'architecture au regard du milieu bâti environnant et participer à la préservation de l'ambiance architecturale, bâtie et paysagère de La Terrasse (en annexe du rapport de présentation). Une attention particulière sera portée à la forme des constructions et aux toitures.

AU 2.1.2-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

► **Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques**

Généralités

Les balcons et débords de toits sont tolérés dans une limite de 1 mètre de dépassement à partir d'une hauteur de 3 mètres minimum. Ces dispositions s'appliquent sous réserve que les conditions de circulation et de sécurité publique soient respectées

Les piscines doivent obligatoirement s'implanter en respectant un recul de 3 mètres.

Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

Les extensions et aménagements des constructions existantes peuvent être autorisés à l'intérieur des marges de recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...

Les garages intégrés ou non, accolés ou non à la construction principale devront respecter un recul de 5,00 m minimum. S'ils disposent d'un accès parallèle à l'axe de la voirie ce recul pourra être réduit à 2,50 m. Par rapport aux sentiers piétons, l'implantation est libre de toute règle de recul.

Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-après, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics sont exempts des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas n° 1 : Dans l'alignement existant

Les constructions s'implanteront dans le même alignement d'une au moins des constructions de gabarit comparable avec la future construction, la plus proche édifiée sur les terrains limitrophes.

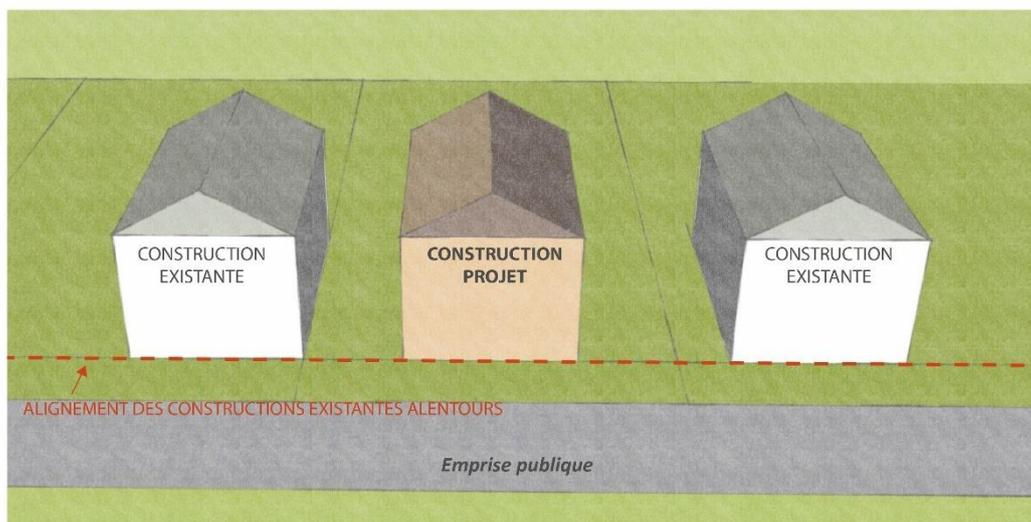


Schéma illustratif

Cas n°2 : selon un recul défini

Les constructions s'implanteront selon un retrait maximum de 4 mètres par rapport à la voie ou emprise publique.

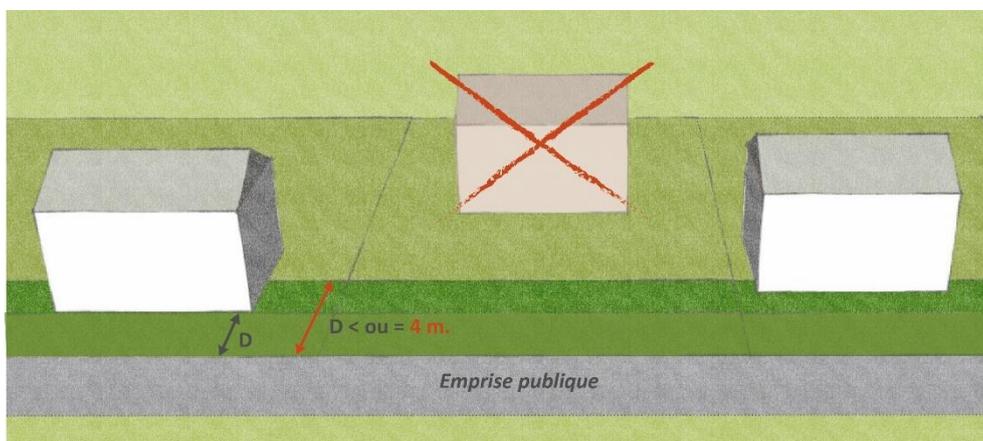


Schéma illustratif

► Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics sont exempts des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

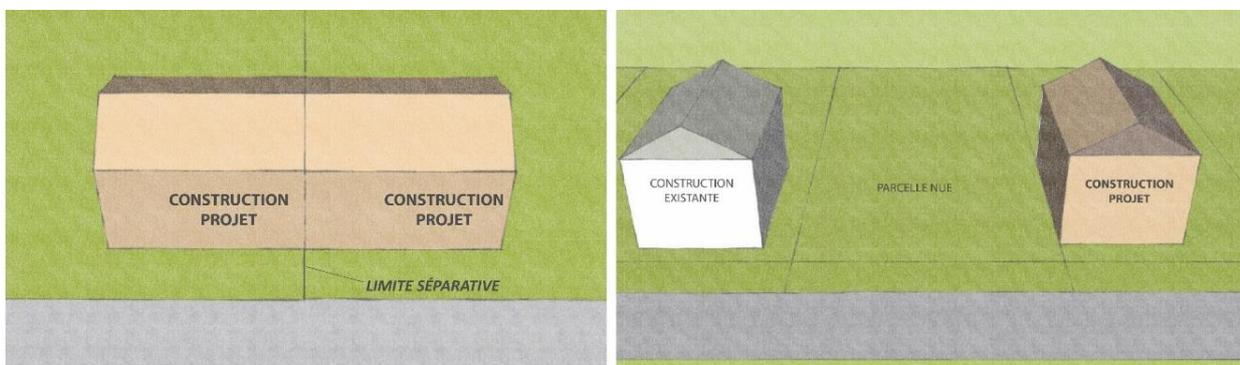
Les piscines s'implanteront à une distance minimum de 4 mètres des limites de parcelle.

Cas n°1 : Condition de mitoyenneté

En cas de construction en limite séparative les débords de toits ne devront pas dépasser le parcellaire support de la construction. Les débords de toits, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 60 centimètres maximum.

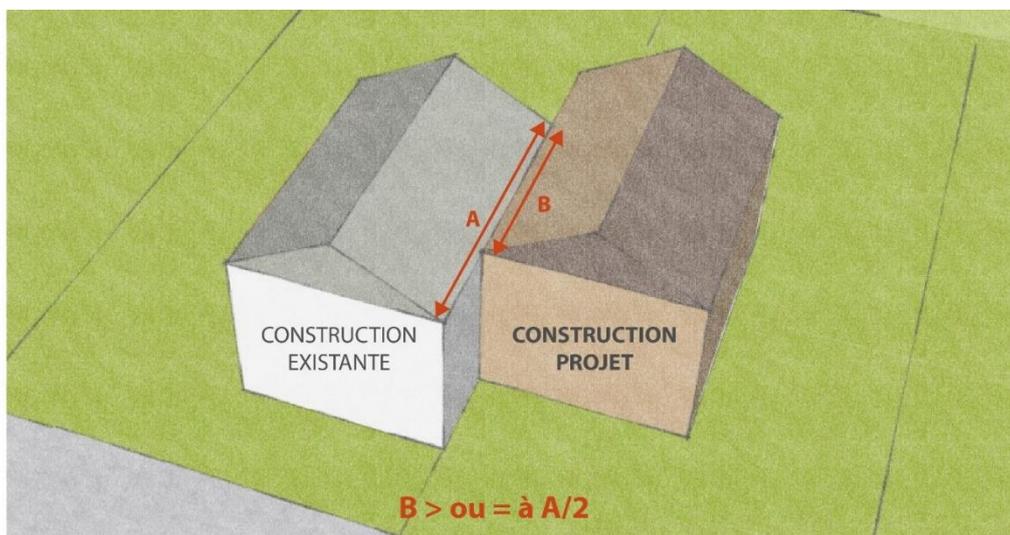
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative :

- 1) Lorsque le projet de construction simultanée est mitoyen,
- 2) Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction,
- 3) Lorsque la construction est adossée à une construction existante, sur au moins la moitié de la profondeur de celle-ci, sous réserve d'un gabarit et d'un volume homogènes.



Cas n°1

Cas n°2 Schémas illustratifs



Cas n°3

Cas n°2 : Absence de mitoyenneté

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives peut s'effectuer selon un recul de 4 mètres minimum, sans être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction principale.

Les débords de toits, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre maximum.

► *Implantation des constructions sur une même propriété*

Non réglementé.

AU 2.1.3-HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade avale, à partir du point le plus bas du sol naturel, jusqu'au faîtage de toiture à pans ou jusqu'à l'acrotère, en cas de toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées exclus).

2.1.3.1. Généralités :

Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel.

La différence de niveau entre la construction projetée avec les constructions existantes les plus proches, ne doit pas excéder 1 niveau sans pouvoir dépasser la hauteur maximale.

La hauteur des constructions nécessaires au service publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée, cependant, elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement de proximité.

2.1.3.2. Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions nouvelles devra respecter la moyenne de l'épannelage des constructions environnantes.

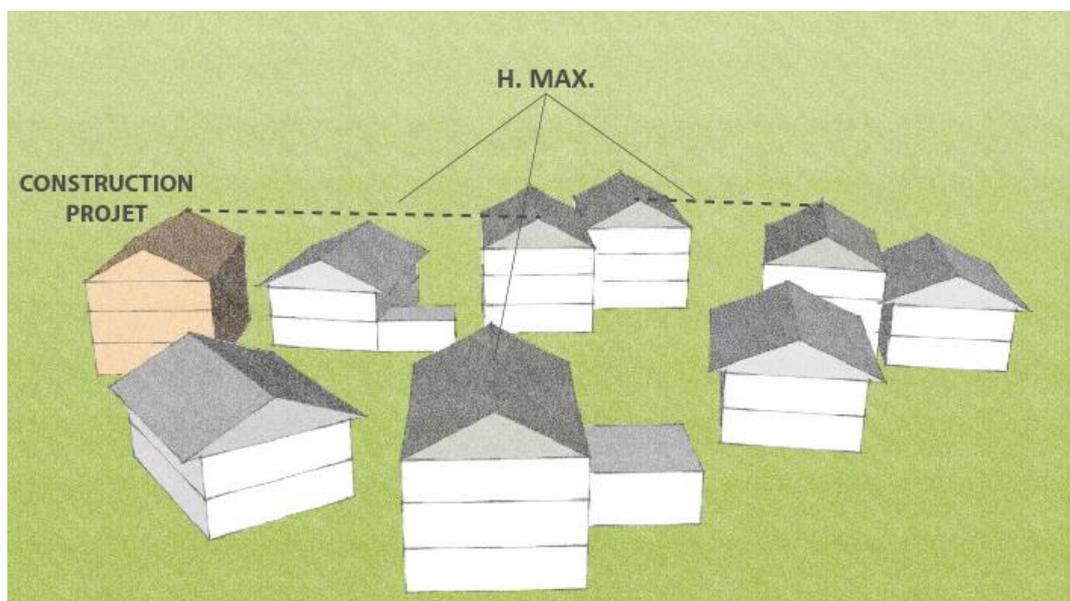


Schéma illustratif

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère.

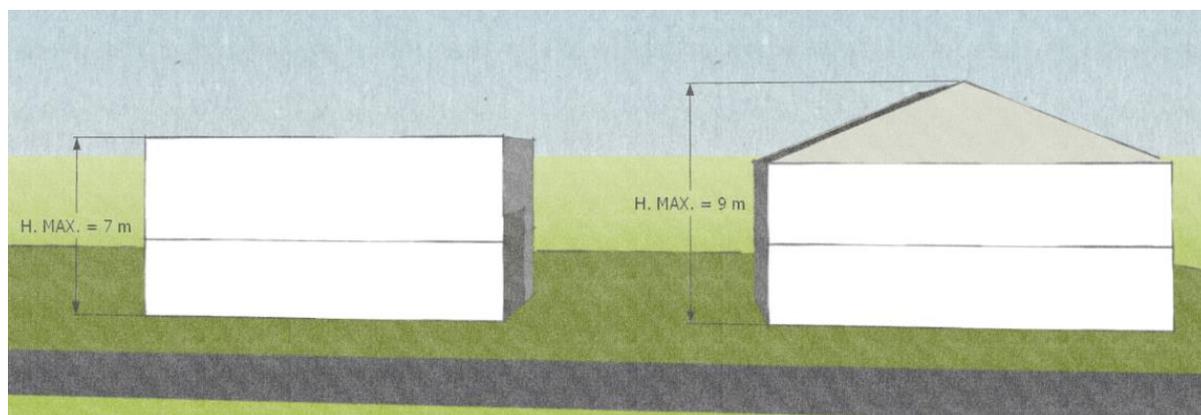


Schéma illustratif

AU.2.3-PROPORTIONS ET VOLUMETRIE

AU.2.3.1-INTEGRATION PAYSAGERE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage construit environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les annexes et extensions seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.

L'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

Les extensions ponctuelles de toiture sont interdites. Les surélévations de bâti devront s'accrocher obligatoirement à une ou plusieurs extrémités du volume bâti. Les pastiches, et adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions, sont interdits.

2.3.1.1. Volumétrie des constructions :

Construction principale : Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive à l'image de la maison dauphinoise.

Ainsi les constructions doivent respecter le rapport hauteur/ largeur suivant : $H \text{ MAX} = \text{largeur} - 20\%$.

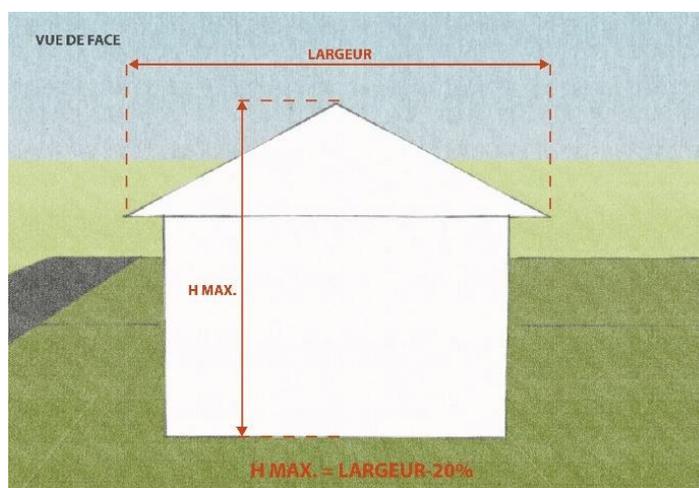
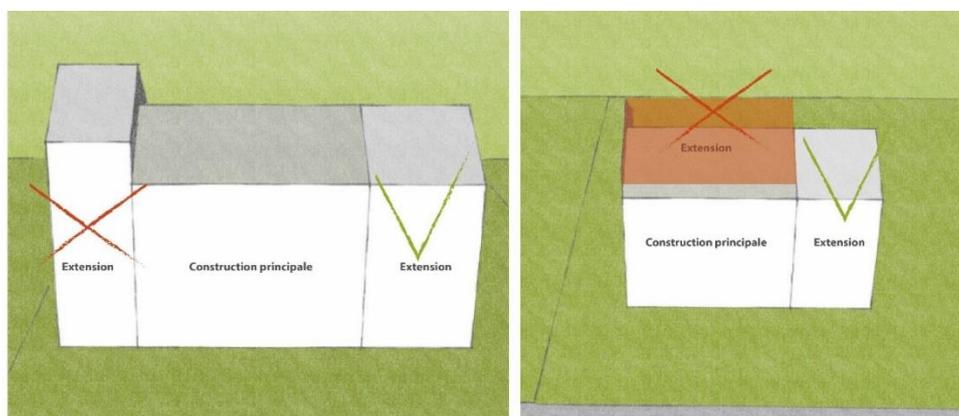


Schéma illustratif

Gestion des extensions :

- (1) Les extensions des constructions existantes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes.
- (2) Les extensions par surélévation sont interdites.



(1)

(2)

2.3.1.2. Ne sont pas admis :

- Les pastiches et adjonctions de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque
- Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts

AU. 2.3.2-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE :

La nouvelle construction s'adaptera à la topographie du terrain naturel, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit de la zone.

1-Les constructions, par leur composition et leur accès doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain naturel, sans modification importante de celui-ci et minimisant les déblais et remblais, sauf contraintes particulière induites par la topographie exceptionnelle du site.

Le corps principal du bâtiment est obligatoirement perpendiculaire ou parallèle à la voirie, ou aux courbes de niveaux.

2-Sont autorisés :

- Les talus à condition, qu'ils soient proportionnés horizontalement, avec environ une hauteur pour 3 longueurs et que la profondeur des déblais et la hauteur des remblais n'excèdent pas 2 m (ces deux éléments n'étant pas cumulables).
- Les murs de soutènement et enrochement sur les terrains à forte pente, où ils seraient rendus nécessaire pour des raisons techniques justifiées. Ils ne devront pas excéder 1,50 mètres sur son parement extérieur visible. Le mur de soutènement devra être doublé d'une plantation écran constituée d'espèces indigènes variées.

3-Les constructions nouvelles s'insérant dans des tènements présentant une pente supérieure à 10 % devront être adaptées à la pente, en respectant les principes énoncés ci-dessous :

- Construction enterrée par rapport au terrain naturel doit être totalement enterrée, excepté la façade d'accès.
- Construction en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison.
- Construction sur pilotis.

MAUVAISE ADAPTATION À LA PENTE

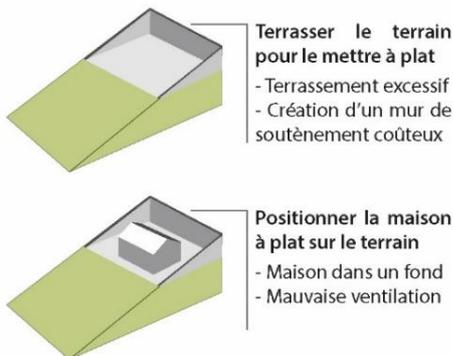


ILLUSTRATION DE LA RÈGLE : RÉDUIRE LES TERRASSEMENTS EN S'ADAPTANT A LA PENTE

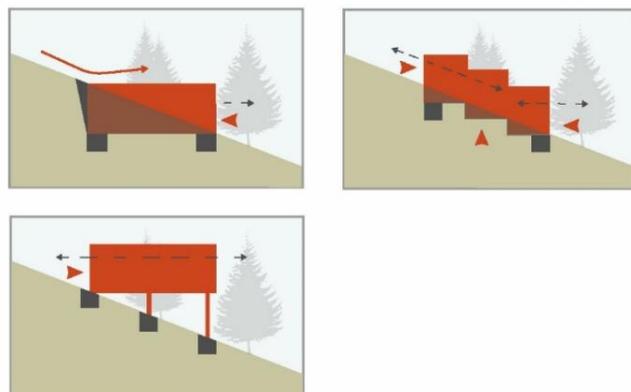


Schéma d'implantation dans la pente-Inspiration CAUE 73

AU 2.4-ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Le nuancier annexé au règlement, complète les dispositions sur l'aspect des constructions. Ainsi pour tout travaux, aménagement, construction, adaptation, il est obligatoire de se référer au nuancier.

1-L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en œuvre dans un esprit d'expérimentation et d'innovation doit tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâtie (trame viaire et gabarits), volumes dans lesquels il s'insère.

2-Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

3-Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

4-L'aspect et les teintes employées en façade doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentour.

5-Dans tout permis de construire, le traitement des abords y compris les plantations devra être précisé sur le plan de masse.

AU.2.4.1-LES TOITURES

La toiture constitue la « cinquième façade » et doit à ce titre, recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

Les formes et teintes de toitures sont adaptées à l'environnement.

2.4.1.1-Formes de toitures

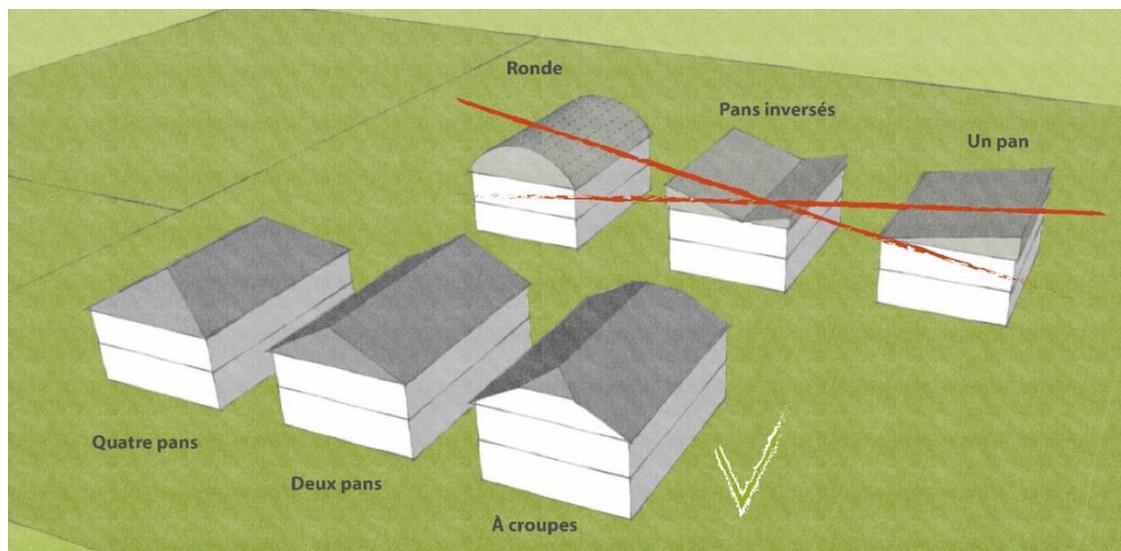


Schéma illustratif

Les formes de toitures suivantes sont interdites :

Les toitures à un seul pan excepté pour les annexes de moins de 20 m² et les extensions cf. conditions

Les toitures à pans inversés

Les toits arrondis

Sont autorisées :

Seules les toitures à deux ou quatre pans reliés

Les toitures terrasses, à condition que :

- Elles correspondent à 30 % maximum de la surface totale de la toiture vue en plan
- Elles correspondent à des éléments de jonction entre bâtis.
- Elles doivent comporter un minimum de 30 cm de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux.
- Les dispositifs techniques en toiture, devront être intégrés à la construction pour limiter les émergences.

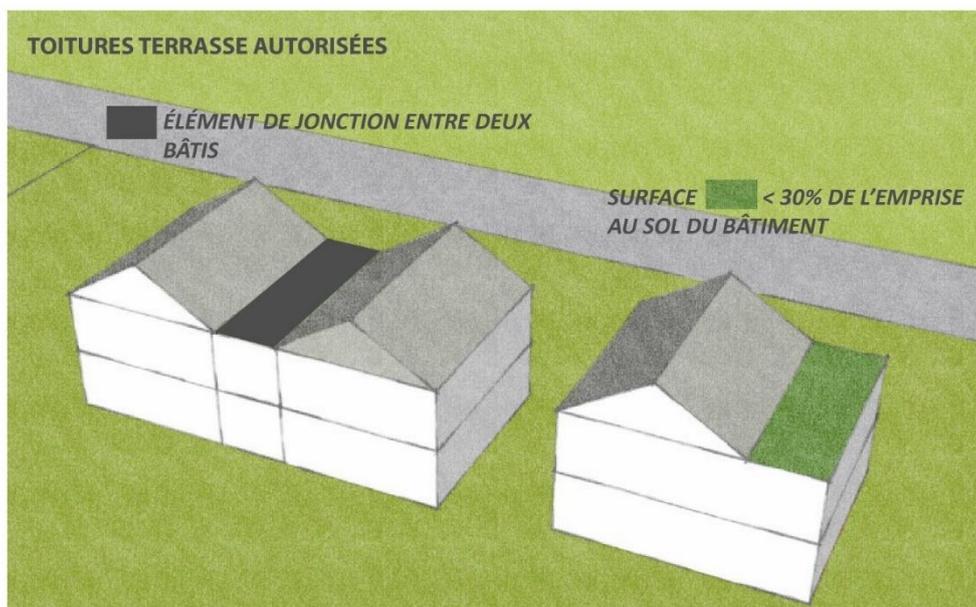


Schéma illustratif

2.4.1.2-Pentes et couverture

La pente des toitures est comprise entre 40 et 100 %.

Toutefois une pente inférieure ou une toiture terrasse sont autorisées sous réserve de participer à une composition architecturale d'ensemble (vérandas, éléments de liaison, meilleure insertion dans la pente du terrain). Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins de moins de 20 m².

L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérents avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Dans le cas d'une construction située à l'angle de deux voies, le faîtage doit être parallèle à l'une des deux voies.

Les dépassées de toitures sont de 60 cm minimum. Cette règle ne s'applique pas aux façades des bâtiments implantés sur limite séparative, aux abris de jardins de moins de 20 m² et aux jacobines.

Formes et pentes de toiture pour les annexes

Les annexes peuvent avoir un toit à une pente à condition qu'elles soient accolées à un mur d'enceinte ou à un autre bâtiment, à condition que leur hauteur ne dépasse pas celle dudit mur, en tout point compté de la toiture.

Les ouvertures en toitures

Elles doivent être intégrées de façon harmonieuse.

Leurs dimensions sont adaptées à la superficie de la toiture. Elles sont implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade.

En cas d'aménagement de comble, les chiens assis sont interdits.

Les châssis vitrés (baies intégrées à la pente de toit) et outeaux (non accroché au faîtage, respectant la même pente de toit) sont autorisés. Ils devront être positionnés de manière ordonnancée et prendre en compte les perceptions visuelles proches et lointaines de la construction.

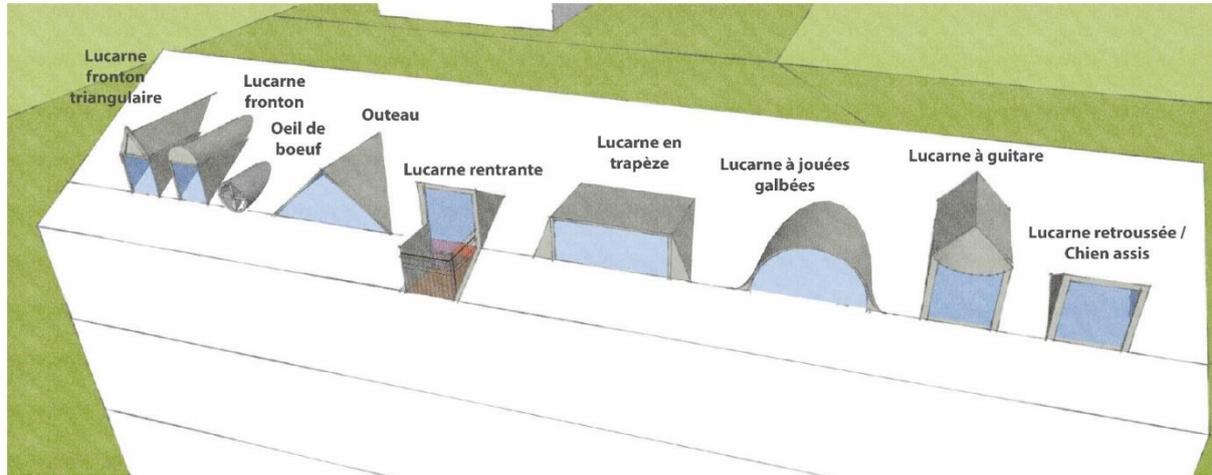


Schéma illustratif

2.4.1.3- Matériaux de la couverture :

L'aspect des matériaux de couverture sera de teinte rouge vieilli type tuile.

La nature, teinte des matériaux utilisés, ainsi que la pente de toitures des bâtiments annexes de plus de 10 m², des extensions seront strictement identiques à ceux du bâtiment principal.

Pour les toitures terrasses un matériau différent, et non réfléchissant est autorisé sous réserve de participer à une composition architecturale d'ensemble.

AU.2.4.2-FAÇADES, MENUISERIES ET ELEMENTS EXTERIEURS

2.4.2.1- Façades :

Sont interdits :

- Les teintes et couleurs non référencées dans le nuancier,
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit,
- Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.
- En façade, l'emploi de matériaux réfléchissants (à l'exception des panneaux solaires), blancs et de couleurs trop contrastées (et non justifiés par le projet) est interdit.
- Les façades d'aspect bois sont interdites

Ce qui est préconisé pour les revêtements des parties extérieures des constructions

Les matériaux sont d'aspect et de couleurs discrets s'alliant avec la conception architecturale du projet et avec son environnement naturel et urbain, conformément au nuancier « matériaux et couleurs » déposé en mairie. Les aspects dominants sont l'aspect pierre et crépi.

Les teintes employées doivent s'harmoniser avec l'existant sans changer le caractère architectural, bâti, environnemental et paysager du site.

Dans le cas de réhabilitation, la couleur d'origine des façades pourra être reprise. Les extensions devront avoir un aspect strictement identique à celui du bâtiment principal, dans la teinte et dans le choix des matériaux.

2.4.2.2-Les balcons et éléments extérieurs :

Doivent être traitées en harmonie avec la façade existante dans le choix des matériaux et couleurs :

- Les panneaux des portes, fenêtres, châssis et contrevent
- Les menuiseries extérieures

2.4.2.3-Les ouvertures

Les fenêtres sont plus hautes que larges.

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade et retrouver les rythmes verticaux et horizontaux caractéristiques de la zone.

Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement, une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type & couleurs).

Les ouvertures seront alignées horizontalement et verticalement.

2.4.2.4-Evolution du bâti existant

La proportion et la forme des nouveaux percements doivent s'accorder à celles des ouvertures existantes d'origine, en veillant à préserver les équilibres ainsi que les rythmes de pleins et de vides.

Lorsque les ouvertures sont alignées, elles devront le rester en cas de transformation ou de création de nouvelles ouvertures.

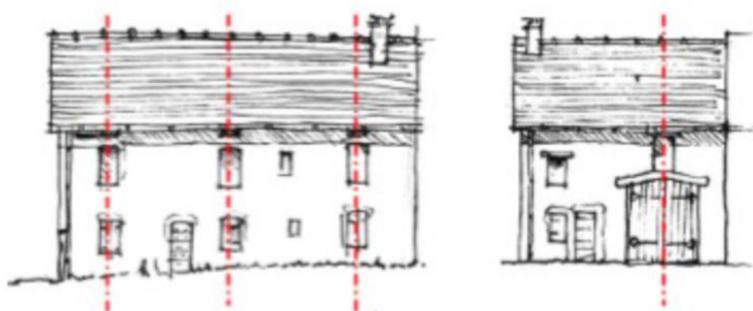


Schéma illustratif

AU.2.4.3-LES CLOTURES, PORTAILS, PORCHES ET ANNEXES4**2.4.3.1. Généralités :**

Il est préférable de ne pas clore.

Le cas échéant, les clôtures doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.

La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.

Les clôtures participent à la composition du paysage, ainsi que leurs portails et portillons, doivent toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Elles doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

La conservation des clôtures et murs anciens existants, est recherchée. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants doivent avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

Elles peuvent être composées par des haies végétales, murs, murets et dispositifs à claire voie, bien que la végétalisation soit à privilégier.

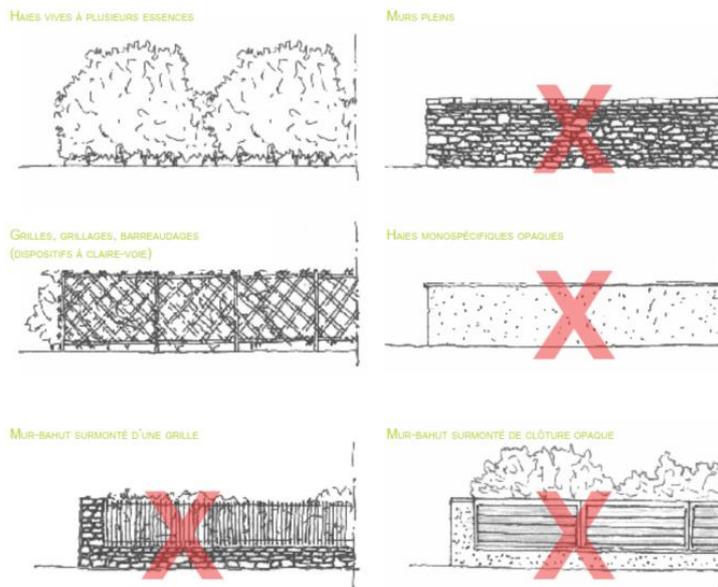
Dans tous les cas, sont interdits :

- Les palissades pleines ou de type « brise vue » sont interdites.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates
- L'emploi de plaques de béton
- Les finitions blanc brillant.

2.4.3.2. Composition et traitement des clôtures :

La clôture sera composée :

- de haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales et répondant à la palette végétale jointe. Les haies doivent avoir une hauteur maximale de 1 mètre,
- de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré tous les 5 mètres maximum pour faciliter le déplacement de la petite faune (hérisson, écureuil, blaireau, lapin...), passage ayant à minima les dimensions suivantes : 30cm de largeur x 18cm de hauteur.



AU.2.4.4-ELEMENTS TECHNIQUES

Les ouvrages et petits constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

2.4.4.1. Les espaces collectifs :

Une aire de compostage collectif devra être prévue, pour toute opération de 5 logements et plus, sur un espace en pleine terre de 10 m² minimum.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales, les aires de compostage, de stockage à l'air libre de toute nature ne doivent pas être directement perceptibles depuis l'espace

public. Ils doivent être masqués par un élément construit ou paysager, ou intégrés dans des petits locaux adaptés et intégrés au cadre bâti environnant.

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction. Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôture, en limite du domaine public. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôture doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions.

2.4.4.2. Energies renouvelables :

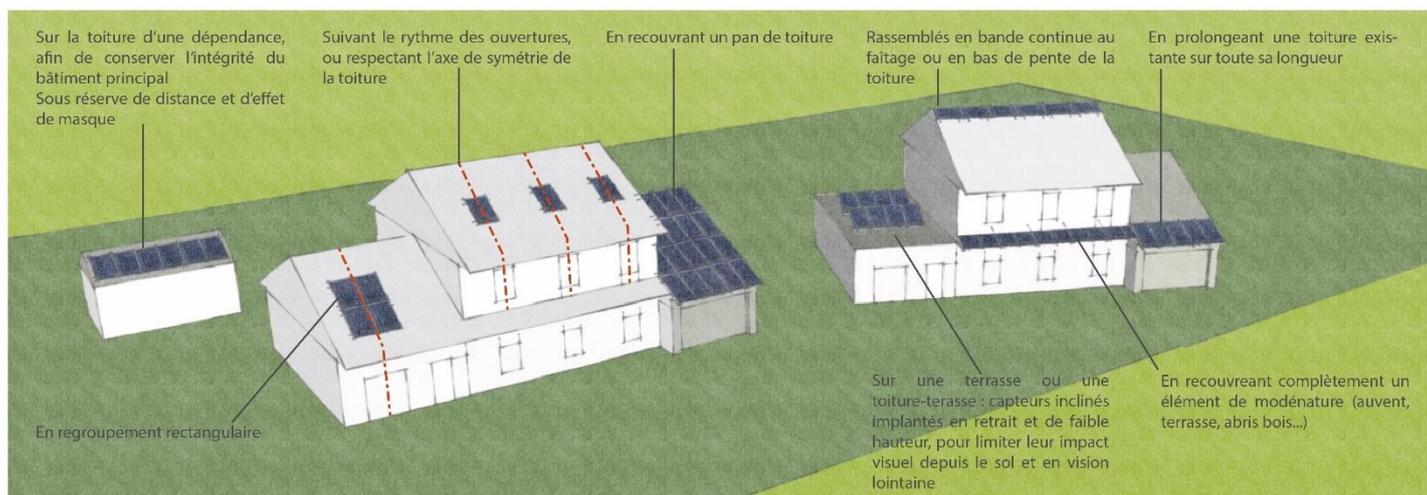
Les éoliennes domestiques, les antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires doivent être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisée de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs doivent être choisis pour atteindre la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public et le grand paysage.

Les panneaux solaires doivent présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment, ou sur le terrain d'assiette de l'opération en portant une attention particulière à l'intégration paysagère.

L'implantation de panneaux solaires en façade est strictement interdite.

Ainsi les panneaux solaires s'implanteront :

- sur la surface support de la construction en respectant les pentes de toit.
- Leur implantation en saillie est interdite pour les toits à pans.
- Dans le cas de toiture terrasse les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur de l'acrotère de plus de 10%.
- Ils devront être intégrés dans le rampant du toit (pose en saillie interdite, au profit d'une implantation arasée)



L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance, et de leurs équipements techniques doit être assurée en recherchant la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public.

Les édicules et gaines sont interdits en saillie des façades donnant sur l'espace public.

AU.2.5- LES STATIONNEMENTS

AU.2.5.1-GENERALITÉS :

2.5.1.1-Taille des places et dimensionnement

L : Longueur I : Largeur

Les dimensions minimales d'un emplacement sont fixées à l 2,50 mètres x l 5 mètres.

La place destinée aux personnes à mobilité réduite devra respecter au minimum les proportions suivantes : l 5,00 m x l 3,30 m.

Le garage devra respecter les dimensions minimums suivantes : l 6,00 m x l 2,75.

A partir d'opération d'habitat collectif de 20 logements :

Le stationnement devra obligatoirement être réalisé en sous-sol dans le volume de la construction principale. En cas d'impossibilité de réaliser l'intégralité de ces places en sous-sol, 1/3 maximum de ces places de stationnements pourra être réalisée en stationnement aérien non couvert et le reste en rez-de-chaussée. Ces espaces devront faire l'objet d'un traitement paysager, (cf.2.6.1.2)

2.5.1.2-Aspect & condition d'implantation

Les stationnements couverts seront traités soit en toiture terrasses végétalisées, soit en charpente traditionnelle, soit en pergolas.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité

Le stationnement des automobiles est assuré dans l'emprise de la parcelle sauf s'il y a accord contractualisé avec un propriétaire de places de stationnement situées dans un rayon de 300 mètres à raison de 1 place requise en moins, pour 1 place garantie par contrat.

A partir d'opération de 15 logements, il doit mettre en œuvre un dispositif d'alimentation en électricité du parc de stationnement, avec la présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique doit être dimensionnée de façon à pouvoir alimenter au moins 10 % de la totalité des places de stationnement.

Perméabilité des zones de stationnement :

Opération à vocation économique, commerciales et équipements :

50 % de places de stationnements perméables (type « evergreen » ou équivalent) seront exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien sur les opérations économiques/ commerciales/ équipements.

Opération à vocation d'habitat :

30 % de places de stationnements perméables (type « evergreen » ou équivalent) seront exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien sur les opérations logements.

50% de places de stationnements perméables (type « evergreen » ou équivalent) seront exigées à partir d'un logement construit.



Image à valeur illustrative

AU.2.5.2-REGLES S'APPLIQUANT AUX MODES DOUX

Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos (et poussettes) d'un minimum de 3 m².

Par tranche de 50m² de Surface de plancher, il doit être réservé 1,5 m² d'emplacement pour le stationnement des vélos.

L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé. Il sera couvert, signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Cet espace sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre) et comportera un système d'alimentation électrique. Les locaux à vélos extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement.

L'espace dédié aux vélos doit être aménagé de plain-pied. Son implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, il doit être isolé du stationnement des véhicules à moteur, et garantir de bonnes conditions de sécurité.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

AU.2.5.2-DIMENSIONNEMENT MINIMAL DU NOMBRE DE STATIONNEMENTSELON LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Lors de la transformation, réhabilitation d'un bâtiment « ancien » ou du changement de destination des bâtiments existants, ne permettant pas, pour des raisons d'espaces sur la parcelle ou d'impossibilité de réaliser du stationnement en sous-sol, il n'est pas exigé de places de stationnements.

Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure.

Destination	Sous destination	AU
Habitation	Logement	<p>2 places par logements</p> <p>2 places par logement dès la première tranche de 120 m² de surface de plancher.</p> <p>Puis 1 place par tranche entamée de 50m² de Surface de Plancher supplémentaire</p> <p>Dans le cas de réhabilitation : 1 place par logement sauf impossibilité technique constatée par la commune.</p>
	Hébergement	<p>Pour toutes opérations de plus de 3 logements, il est demandé 1 place visiteur identifiée pour chaque tranche entamée de 3 logements.</p> <p>1 place pour 3 logements minimum</p>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements au regard des besoins de l'opération
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Hébergement hôtelier et touristique	<p>1 place par tranche commencée de 50 m² de Surface de Plancher d'hébergement.</p> <p>50% des places arrondis à l'unité inférieure doivent être obligatoirement couvertes, sauf impossibilité technique ou architecturale.</p>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m ² de Surface de plancher.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole		

	Exploitation forestière	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des engins et des employés
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Entrepôt	
	Bureau	1 place pour 30 m ² de Surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons

AU 2.6-PRISE EN COMPTE DU CADRE ENVIRONNEMENTAL AU TITRE DU L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

AU.2.6.1-PART MINIMALE DE SURFACES PERMEABLES

2.6.1.1-Cas des opérations d'ensembles (lotissement, PCVD...) :

Dans le cas d'un projet d'ensemble à vocation dominante d'habitat, il est exigé que le terrain d'assiette de l'opération de construction soit traité en majorité (plus de 50 %) en surfaces perméables, stationnements et accès compris, hors système d'assainissement autonome. Il revient au lotisseur de définir la répartition du coefficient de sol en pleine terre par lot. En tout état de cause il sera de 50% à l'échelle de l'opération.

2.6.1.2-Dans les autres cas :

Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols, un pourcentage au moins de la superficie du terrain devra être traité en espace non construit (espace non occupé par les constructions), perméable, enherbé et paysagé. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.

De même, les voies de circulation et les aires de stationnement peuvent être intégrées dans ce pourcentage, à condition d'être réalisées en matériaux perméables et infiltrants.

Les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables et infiltrants dans les conditions énoncées à l'article « stationnement ».

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés. La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

2.6.1.3- Dispositions générales

Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique dument justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les haies séparatives mono végétales sont interdites.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

AU.3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

AU.3.1.1-ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs, une distance minimum de 5,00 m peut être imposée entre le bord de l'accès et l'intersection.

Les accès directs aux voies communales et départementales devront se faire perpendiculairement, selon une pente inférieure à 5 % sur une longueur de 5,00 m depuis la bordure de voirie circulaire.

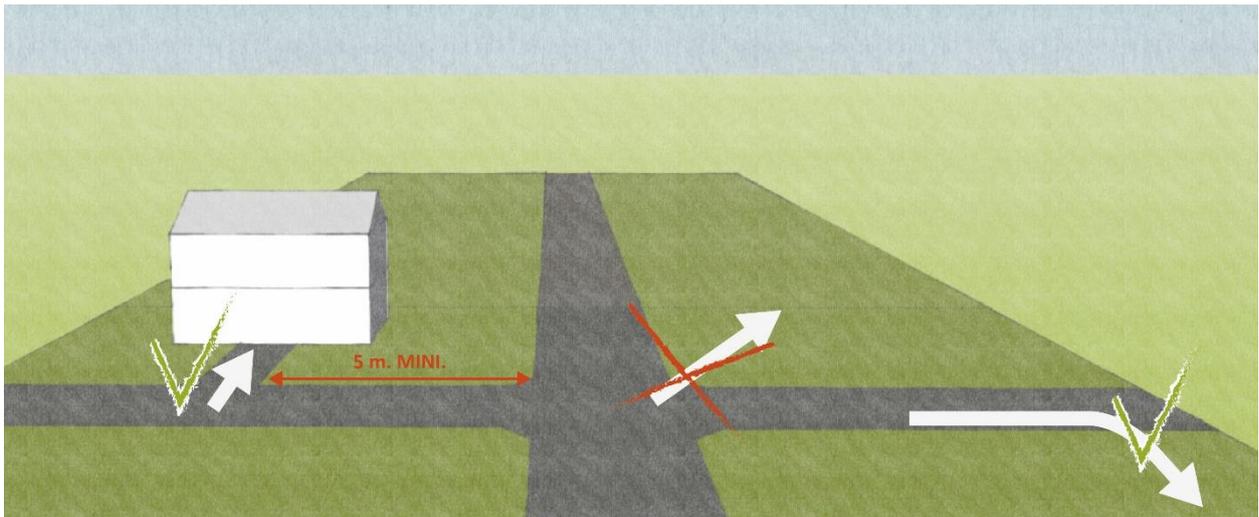


Schéma illustratif

AU.3.1.2-VOIRIE :

Pour les voies nouvelles de desserte ou d'accès, il est exigé une chaussée minimale de 3,50 m d'emprise.

Pour les accès et les voies nouvelles destinées à desservir au moins 3 logements, il est exigé sur au moins un côté de la voie de desserte ou d'accès, l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

En cas de division parcellaire, il est exigé :

- une voie de desserte et un accès commun pour l'ensemble des constructions.
- les voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

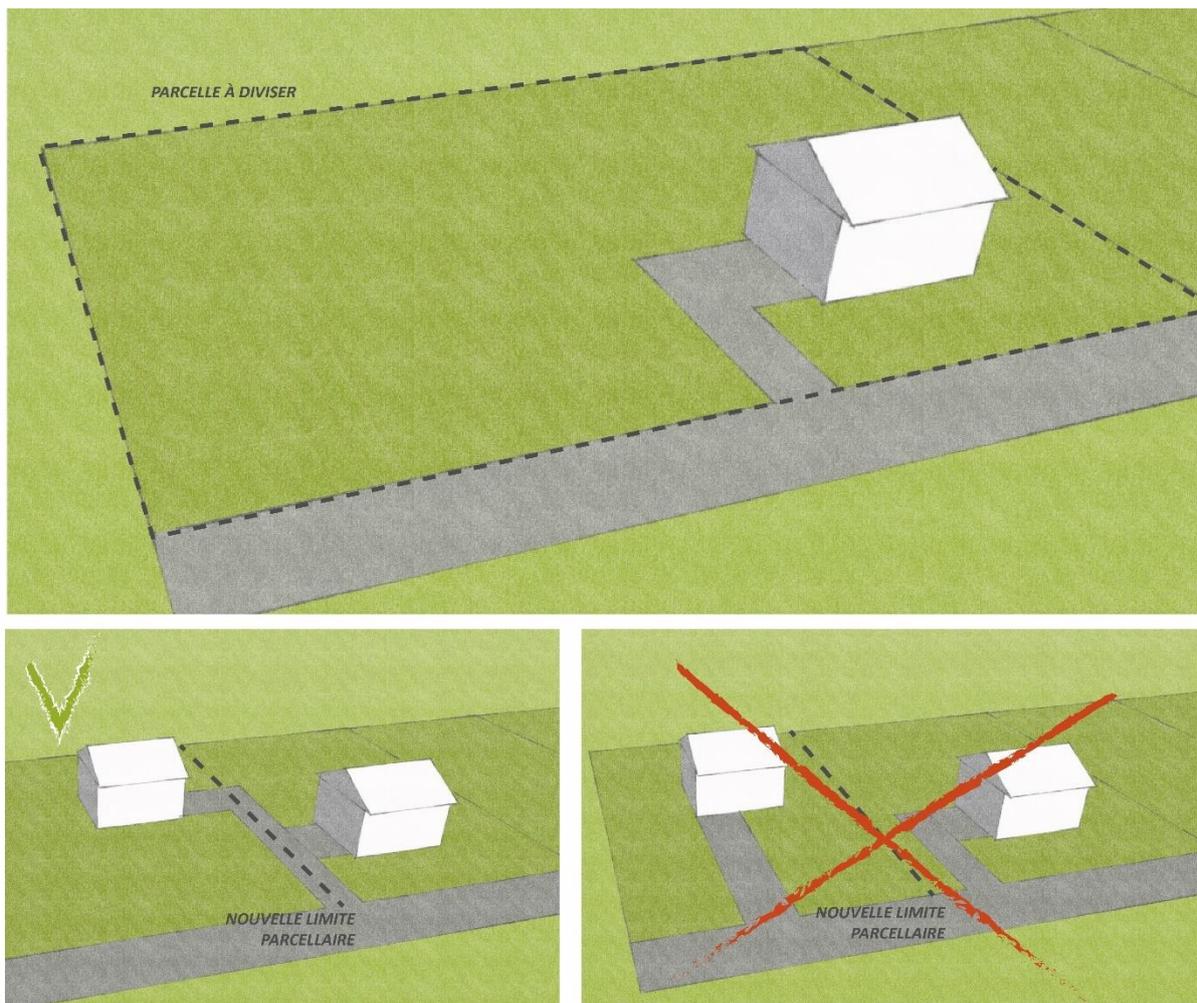


Schéma illustratif

AU.3.2-DESSERTE PAR LES RESEAUX

AU.3.2.1-EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

AU.3.2.2-ASSAINISSEMENT

► *Secteurs desservis par le réseau d'assainissement :*

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement de destination doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

► *Secteurs non desservis par le réseau d'assainissement :*

Dans l'attente de celui-ci, il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol.

Si le secteur est inclus dans le zonage d'assainissement, et que le réseau est aujourd'hui absent, le système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Par ailleurs, les eaux de piscines devront faire l'objet d'un traitement adapté avant rejet au réseau d'eau usée.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires (Schéma Directeur d'Assainissement).

AU.3.2.3-EAUX PLUVIALES

Dispositions générales

En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées vers les systèmes d'assainissement, qu'ils soient collectifs ou individuels. Si l'infiltration est envisageable, elle devra dans tous les cas être la solution envisagée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols en limitant les emprises des enrobés, en favorisant l'utilisation de matériaux poreux, en installant des systèmes de récupération des eaux de pluies...

Le pétitionnaire réalisera les dispositifs appropriés (noue d'infiltration, tranchées drainantes) afin de gérer l'infiltration des eaux sur sa parcelle. Si le terrain n'infiltré pas, des ouvrages de rétention devront être dimensionnés, de manière à ne pas aggraver la situation initiale (terrain nu).

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

AU.3.2.4-ELECTRICITE ET TELEPHONE

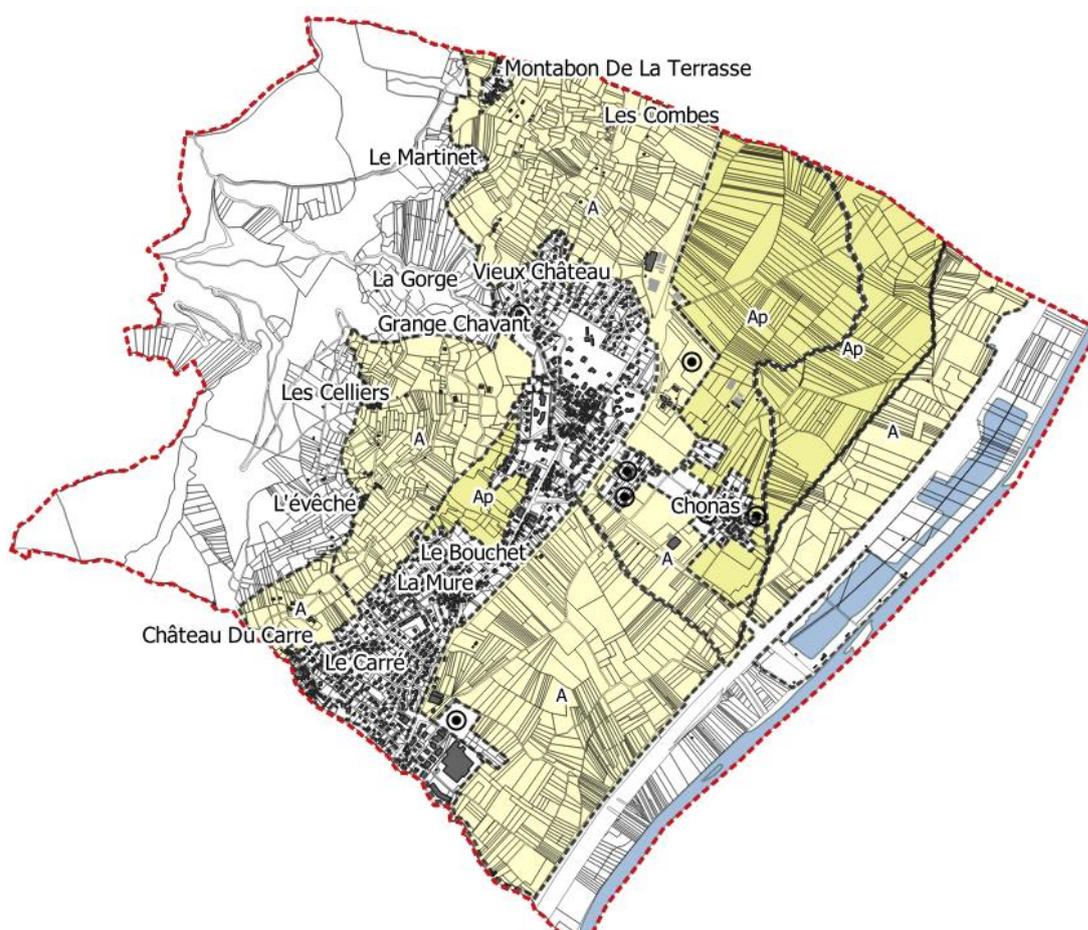
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone agricole A est destinée à l'activité agricole. Ainsi la zone est réservée aux constructions à vocation agricole. La zone s'étend sur la plaine du Grésivaudan, majoritairement au sud et le long de l'Isère, et sur le coteau Chartrousin.

La zone agricole Ap, dite « stricte » est dédiée à la préservation et au maintien de terres agricoles. Ainsi, la zone est inconstructible, seule la gestion du bâti existant est autorisée cf. Chapitre 1 de la zone Ap.

A	<i>Zone agricole</i>
Ap	<i>Zone agricole stricte</i>



Extrait du zonage – image à valeur illustrative

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

A1.1-DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION

► **Lecture du tableau**

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement	X	X	<p>Pour les constructions à usage d'habitation existantes ou partiellement démolies (la construction ne doit pas être une ruine, c'est-à-dire qu'elle doit conserver une toiture) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les extensions seront autorisées, à condition que : <ul style="list-style-type: none"> • Il n'y ait pas de changement de destination • elles sont limitées à 30 % de la surface de plancher initiale, par rapport à la surface de plancher mesurée à la date d'approbation de ce PLU dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale. • elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique complémentaire à l'existant, • elles n'engendrent pas de nouveau besoin en matière d'équipement et qu'il soit possible de réaliser les stationnements nécessaires à l'opération projetée, • la construction doit être raccordée au réseau d'eau potable, d'électricité et de réseaux téléphoniques et disposer d'une solution d'assainissement sans aucun besoin ou extension de réseaux publics complémentaires,
	Hébergement	X	X	<ul style="list-style-type: none"> - les annexes sont autorisées pour les constructions principales sous conditions que : <ul style="list-style-type: none"> • Leur implantation se fasse à une distance maximale de 15,00 m par rapport à la construction principale. Dans le cas de tènement en forte pente, (>10%) elle pourra être implantée en bordure de voie publique, tout en restant à moins de 50 m de distance mur à mur de la construction principale. • L'emprise au sol totale des petits volumes est limitée à 40 m², en 1 ou plusieurs constructions existantes ou à créer.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		

	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués		X	Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'activités agricoles, pastorales ou forestières du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
Exploitation forestière			X	<ul style="list-style-type: none"> - La mise aux normes, l'aménagement, l'extension ou la réalisation d'annexes des constructions existantes d'exploitation forestière sont autorisés dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité - Les abris pour animaux à condition qu'au moins une partie reste ouverte, et ceux, dans la limite de 20 m².
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

A 1.2-AUTRES USAGES ET DESTINATIONS

	Interdit	Autorisé sous conditions	
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X	<p>Les travaux, installations et aménagements qui pourront faire l'objet d'une demande d'autorisation sont:</p> <p>Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conformes à la vocation dominante de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au site.</p> <p>Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, en privilégiant les matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.</p> <p>Les travaux, installations et aménagements nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y considéré</p>
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X		
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X		
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X		
Les ICPE soumise à autorisation	X		

A 1.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CHANGEMENTS DE DESTINATIONS POTENTIELS DES BÂTIMENTS A PRESERVER DANS LES ZONES A

Le changement de destination des constructions existantes en zone agricole sera possible lorsque celles-ci sont identifiées comme bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L151-11 2° du code de l'urbanisme. Il sera soumis, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation de la mature des paysages et des sites.

Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles est autorisé vers les destinations habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Le changement de destination n'est pas autorisé pour les annexes de petite dimension, les constructions précaires n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ainsi que celles présentant un état de ruine avancée.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE ET ARCHITECTURALE

A 2.1-VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A 2.1.1-PRINCIPES GENERAUX

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets devront s'intégrer en termes de volumétrie, d'implantation et d'architecture au regard du milieu bâti environnant et participer à la préservation de l'ambiance architecturale, bâtie et paysagère de La Terrasse (en annexe du rapport de présentation). Une attention particulière sera portée à la forme des constructions et aux toitures.

A 2.1.2-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

► **Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques**

Les balcons et débords de toits sont tolérés dans une limite de 1 mètre de dépassement à partir d'une hauteur de 3 mètres minimum. Ces dispositions s'appliquent sous réserve que les conditions de circulation et de sécurité publique soient respectées.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, l'implantation de toute construction doit s'effectuer à 9 mètres minimum de l'axe de la voie et celle des clôtures à l'alignement de fait, ou à une distance permettant la libre circulation des engins agricoles.

Les extensions et aménagements des constructions existantes peuvent être autorisés à l'intérieur des marges de recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...

Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-après, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics sont exempts des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

► **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé

► **Implantation des constructions sur une même propriété**

Cf destination et sous destination relatives à la zone A.

Non réglementé.

A 2.1.3-HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade avale, à partir du point le plus bas du sol naturel, jusqu'au faîtage de toiture à pans ou jusqu'à l'acrotère, en cas de toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées exclus).

2.1.3.1. Généralités :

La différence de niveau entre la construction projetée avec les constructions existantes les plus proches, ne doit pas excéder 1 niveau.

La hauteur des constructions nécessaires au service publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée, cependant, elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement de proximité.

2.1.3.2. Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions nouvelles devra respecter la moyenne de l'épannelage des constructions environnantes :

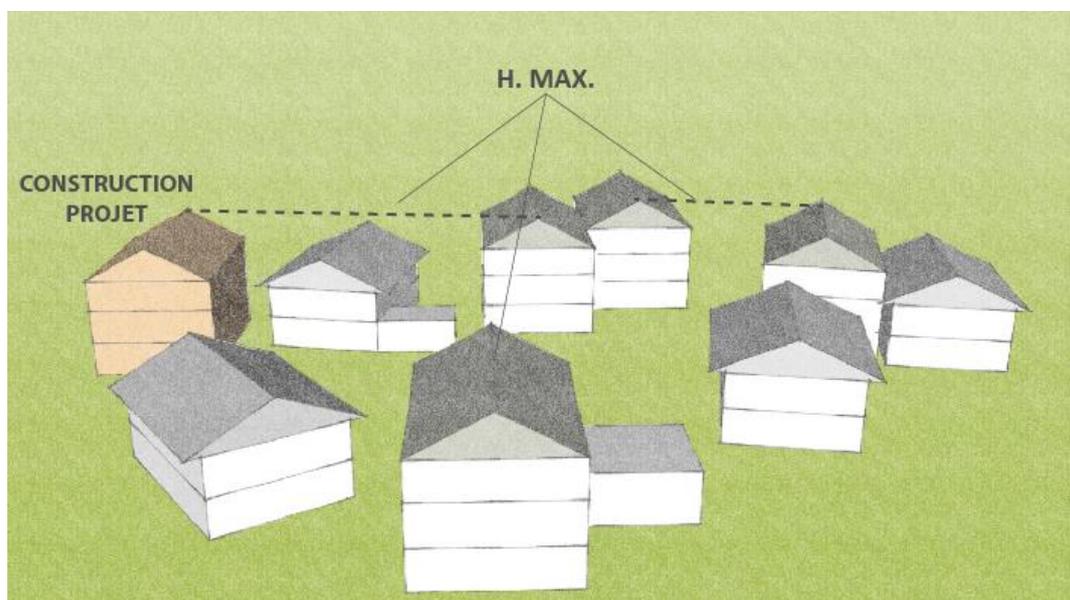


Schéma illustratif

La hauteur maximale par rapport au terrain naturel est fixée à :

- 12 mètres pour les constructions agricoles,
- 9 mètres au faîtage pour les constructions d'habitation,
- 5 mètres pour les annexes,
- 3.50 mètres pour les abris pour animaux.

A-2.2. TRAVAUX CONCERNANT DES ELEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION PARTICULIERE AU TITRE DU PATRIMOINE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

Certains éléments bâtis et végétaux sont protégés au titre à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et font l'objet, à ce titre, de règles de protection supplémentaires. Ils sont identifiés au zonage par des points ou tramages et concernent :

- *Du patrimoine bâti*
- *Des ensembles patrimoniaux remarquables de maisons et de parcs d'intérêt patrimonial*
- *Des éléments végétaux : vergers ; jardins potagers...*

Pour ces éléments, les dispositions suivantes s'appliquent :

La déclaration préalable est obligatoire pour tous les éléments végétaux repérés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

Le permis de démolir est obligatoire pour toutes les constructions identifiées au titre du L151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux sont autorisés à condition qu'ils soient cohérents et respectent l'architecture d'origine.

Dispositions applicables à toutes les constructions à préserver au titre du patrimoine :

A-Démolition :

Toute démolition devra être clairement justifiée, par des motifs techniques, ou de sécurité. La démolition partielle est autorisée à condition d'être justifiée par des motifs techniques ou de sécurité et à condition de préserver les grands volumes initiaux.

B-Travaux :

- Les travaux doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (urbain, architectural, paysager, situation, historique, ensemble). Ils doivent permettre de continuer à identifier la typologie originelle du bâti (édifice religieux, ancienne ferme, granges, petits patrimoines... etc.). Pour cela, les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront préservés : décors de toiture et de façade, autres éléments de décors (décors de façades, charpente, balcon et palines, etc.).
- Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.
- La mise en valeur d'ouvrages ou parties d'ouvrages en pierre de taille (arcs, meneaux, linteaux, etc.) pourra être exigée, même s'il s'agit d'éléments mis à jour après le décrépiage d'une façade précédemment enduite.
- Dans le cas où des témoins archéologiques apparaissent, ils doivent être soit restitués dans le dessin d'origine, si la composition de la façade le permet, soit répertoriés puis recouverts d'un enduit.

Adaptations :

- Les adaptations (interventions légères et réversibles) sont sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concerné, en excluant tout pastiche et toute adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions.
- Les installations techniques et éléments extérieurs tels que coffrets, climatiseurs, pompes à chaleur, systèmes de ventilation, ventouses, etc., doivent être intégrés dans le volume de la construction (sauf impossibilité technique) et être de teinte similaire à l'élément de construction sur lequel il est fixé.

Transformations :

Les transformations effectuées sur tout ou partie d'un élément repéré sont autorisées, dans le but de faire évoluer les bâtiments en cohérence avec la destination autorisée dans la zone, mais en respectant et en gardant la mémoire de son usage d'origine.

Matériaux : Les matériaux employés doivent être compatibles avec les supports et avec les matériaux d'origine (par exemple, les enduits respirant sur maçonnerie en pierres).

L'utilisation de matériaux naturels sera privilégiée.

Extensions :

Pour les extensions, les volumes simples doivent être privilégiés et réalisés dans le respect de l'architecture d'origine. Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples, sont à éviter.

A.2.3 PROPORTIONS ET VOLUMETRIE

A.2.3.1-INTEGRATION PAYSAGERE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage construit environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les annexes et extensions seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.

L'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

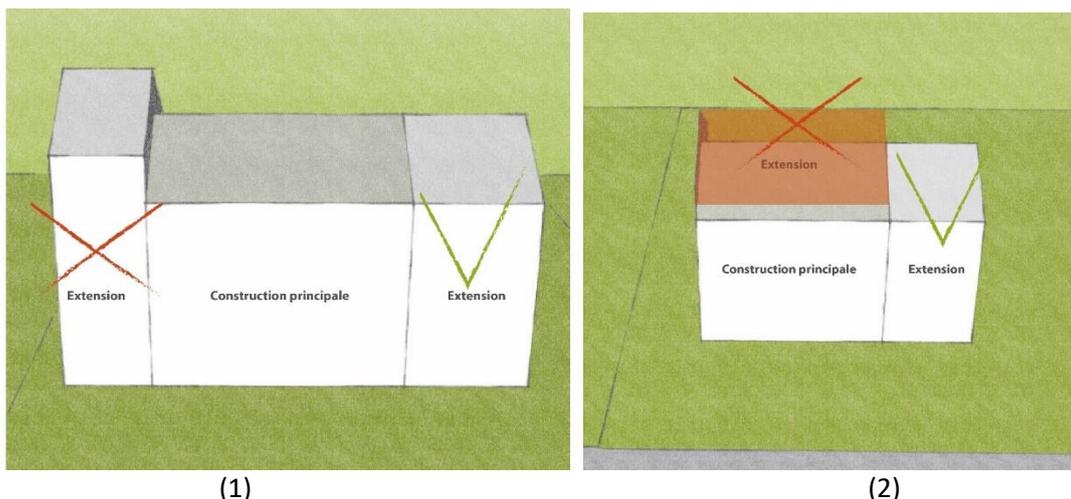
Les extensions ponctuelles de toiture sont interdites. Les surélévations de bâti devront s'accrocher obligatoirement à une ou plusieurs extrémités du volume bâti. Les pastiches, et adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions, sont interdits.

Les équipements publics et les constructions d'intérêt collectif sont exemptes des règles suivantes.

2.3.1.1. Volumétrie des constructions :

Gestion des extensions :

- (1) Les extensions des constructions existantes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes.
- (2) Les extensions par surélévation sont interdites.



2.3.1.2 Ne sont pas admis :

- Les pastiches et adjonctions de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque
- Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts

A. 2.3.2-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE :

La nouvelle construction s'adaptera à la topographie du terrain naturel, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit de la zone.

2.3.2.1. Généralités

-Les constructions, par leur composition et leur accès doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain naturel, sans modification importante de celui-ci et minimisant les déblais et remblais, sauf contraintes particulière induites par la topographie exceptionnelle du site.

Le corps principal du bâtiment est obligatoirement perpendiculaire ou parallèle à la voirie, ou aux courbes de niveaux.

2.3.2.2-Sont autorisés :

- Les talus à condition, qu'ils soient proportionnés horizontalement, avec environ une hauteur pour 3 longueurs et que la profondeur des déblais et la hauteur des remblais n'excèdent pas 2 m (ces deux éléments n'étant pas cumulables).
- Les murs de soutènement et enrochement sur les terrains à forte pente, où ils seraient rendus nécessaire pour des raisons techniques justifiées. Ils ne devront pas excéder 1,50 mètres sur son parement extérieur visible. Le mur de soutènement devra être doublé d'une plantation écran constituée d'espèces indigènes variées.

2.3.2.3-Insertion dans la pente

Les constructions nouvelles s'insérant dans des tènements présentant une pente supérieure à 10 % devront être adaptées à la pente, en respectant les principes énoncés ci-dessous :

- Construction enterrée par rapport au terrain naturel doit être totalement enterrée, excepté la façade d'accès.
- Construction en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison.
- Construction sur pilotis.

MAUVAISE ADAPTATION À LA PENTE

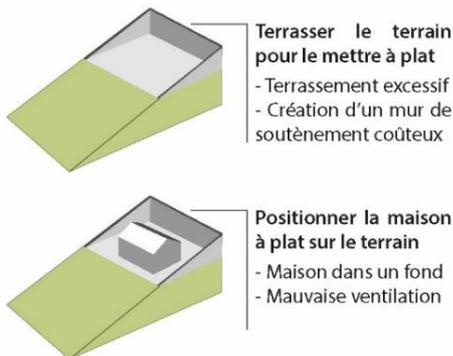


ILLUSTRATION DE LA RÈGLE : RÉDUIRE LES TERRASSEMENTS EN S'ADAPTANT A LA PENTE

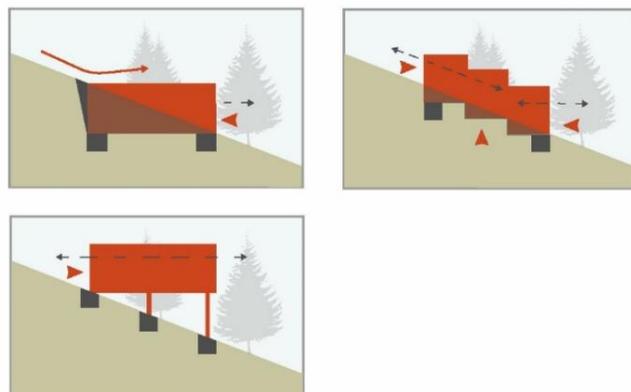


Schéma d'implantation dans la pente-Inspiration CAUE 73

A.2.4-ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Le nuancier annexé au règlement, complète les dispositions sur l'aspect des constructions. Ainsi pour tout travaux, aménagement, construction, adaptation, il est obligatoire de se référer au nuancier.

1-L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en œuvre dans un esprit d'expérimentation et d'innovation doit tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâtie (trame viaire et gabarits), volumes dans lesquels il s'insère.

2-Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

3-Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

4-L'aspect et les teintes employées en façade doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentour.

5-Dans tout permis de construire, le traitement des abords y compris les plantations devra être précisé sur le plan de masse.

A.2.4.1-LES TOITURES

La toiture constitue la « cinquième façade » et doit à ce titre, recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

Les formes et teintes de toitures sont adaptées à l'environnement.

2.4.1.1-Formes de toitures

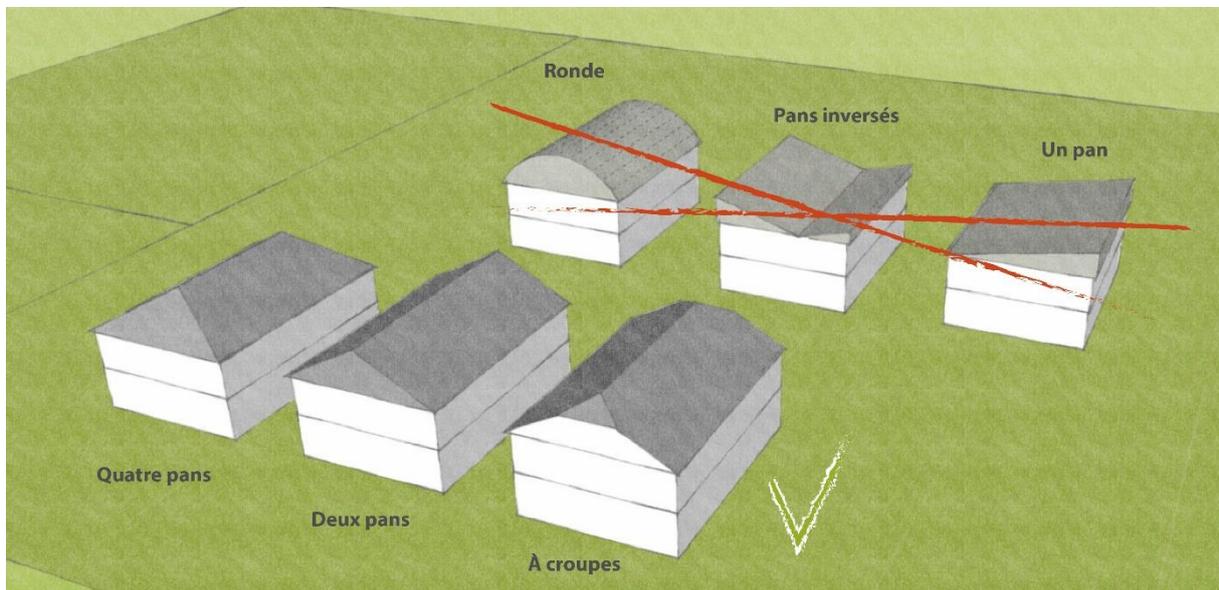


Schéma illustratif

Les formes de toitures suivantes sont interdites :

Les toitures à un seul pan excepté pour les annexes de moins de 20 m² et les extensions cf. conditions

Les toitures à pans inversés

Les toits arrondis

Sont autorisées :

Seules les toitures à deux ou quatre pans reliés

Les toitures terrasses, à condition que :

- Elles correspondent à 20 % maximum de la surface totale de la toiture vue en plan
- Elles correspondent à des éléments de jonction entre bâtis.
- Elles doivent comporter un minimum de 30 cm de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux.
- Les dispositifs techniques en toiture, devront être intégrés à la construction pour limiter les émergences.

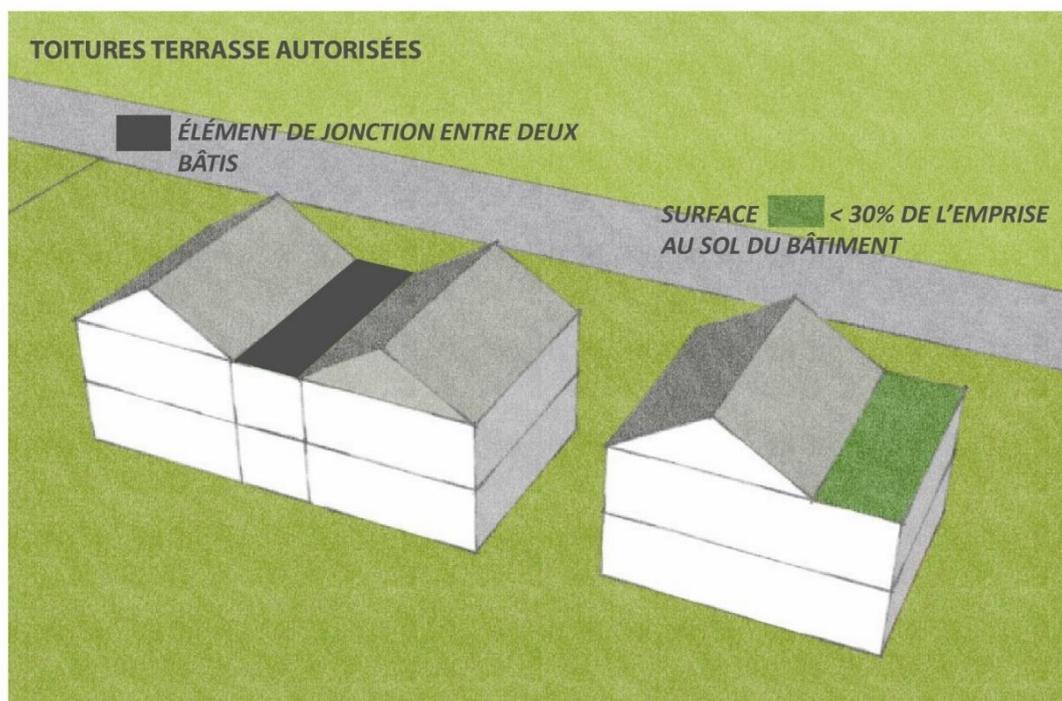


Schéma illustratif

2.4.1.2-Pentes et couverture

La pente des toitures est comprise entre 10 et 30 %.

Pour les constructions d'habitation la pente de toiture est comprise entre 40 et 100%.

Toutefois une pente inférieure ou une toiture terrasse sont autorisées sous réserve de participer à une composition architecturale d'ensemble (vérandas, éléments de liaison, meilleure insertion dans la pente du terrain). Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins de moins de 20 m².

L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérents avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Dans le cas d'une construction située à l'angle de deux voies, le faîtage doit être parallèle à l'une des deux voies.

Les dénivelés de toitures sont de 60 cm minimum. Cette règle ne s'applique pas aux façades des bâtiments implantés sur limite séparative, aux abris de jardins de moins de 20 m² et aux jacobines.

Formes et pentes de toiture pour les annexes

Les annexes et les abris pour animaux peuvent avoir un toit à une pente à condition qu'elles soient accolées à un mur d'enceinte ou à un autre bâtiment, à condition que leur hauteur ne dépasse pas celle dudit mur, en tout point compté de la toiture.

Les ouvertures en toitures

Elles doivent être intégrées de façon harmonieuse.

Leurs dimensions sont adaptées à la superficie de la toiture. Elles sont implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade.

En cas d'aménagement de comble, les chiens assis sont interdits.

Les châssis vitrés (baies intégrées à la pente de toit) et outeaux (non accroché au faîtage, respectant la même pente de toit) sont autorisés. Ils devront être positionnés de manière ordonnancée et prendre en compte les perceptions visuelles proches et lointaines de la construction.

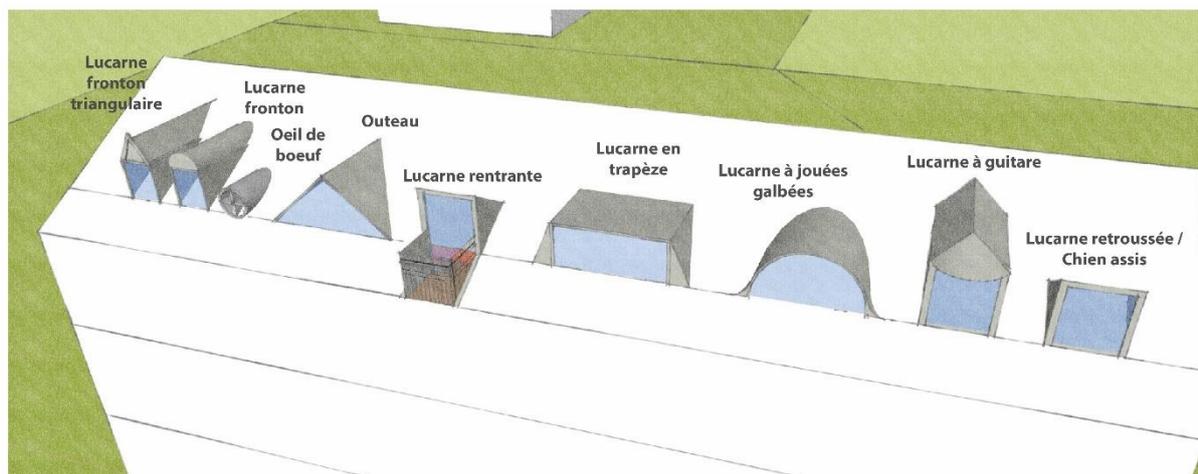


Schéma illustratif

2.4.1.3- Matériaux de la couverture :

L'aspect des matériaux de couverture sera de teinte rouge vieilli type tuile.

La nature, teinte des matériaux utilisés, ainsi que la pente de toitures des bâtiments annexes de plus de 10 m², des extensions seront strictement identiques à ceux du bâtiment principal.

Pour les toitures terrasses un matériau différent, et non réfléchissant est autorisé sous réserve de participer à une composition architecturale d'ensemble.

A.2.4.2-FAÇADES, MENUISERIES ET ELEMENTS EXTERIEURS

2.4.2.1- Façades :

Sont interdits :

- Les teintes et couleurs non référencées dans le nuancier,
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit,
- Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.
- En façade, l'emploi de matériaux réfléchissants (à l'exception des panneaux solaires), blancs et de couleurs trop contrastées (et non justifiés par le projet) est interdit.
- Les façades d'aspect bois sont interdites

Ce qui est préconisé pour les revêtements des parties extérieures des constructions

Les matériaux sont d'aspect et de couleurs discrets s'alliant avec la conception architecturale du projet et avec son environnement naturel et urbain, conformément au nuancier « matériaux et couleurs » déposé en mairie. Les aspects dominants sont l'aspect pierre et crépi.

Les teintes employées doivent s'harmoniser avec l'existant sans changer le caractère architectural, bâti, environnemental et paysager du site.

Dans le cas de réhabilitation, la couleur d'origine des façades pourra être reprise.

Les extensions devront avoir un aspect strictement identique à celui du bâtiment principal, dans la teinte et dans le choix des matériaux.

2.4.2.2-Les balcons et éléments extérieurs :

Doivent être traitées en harmonie avec la façade existante dans le choix des matériaux et couleurs :

- Les panneaux des portes, fenêtres, châssis et contrevent
- Les menuiseries extérieures

2.4.2.3-Les ouvertures

Les fenêtres sont plus hautes que larges.

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade et retrouver les rythmes verticaux et horizontaux caractéristiques de la zone.

Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement, une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type & couleurs).

Les ouvertures seront alignées horizontalement et verticalement.

2.4.2.4-Evolution du bâti existant

La proportion et la forme des nouveaux percements doivent s'accorder à celles des ouvertures existantes d'origine, en veillant à préserver les équilibres ainsi que les rythmes de pleins et de vides.

Lorsque les ouvertures sont alignées, elles devront le rester en cas de transformation ou de création de nouvelles ouvertures.

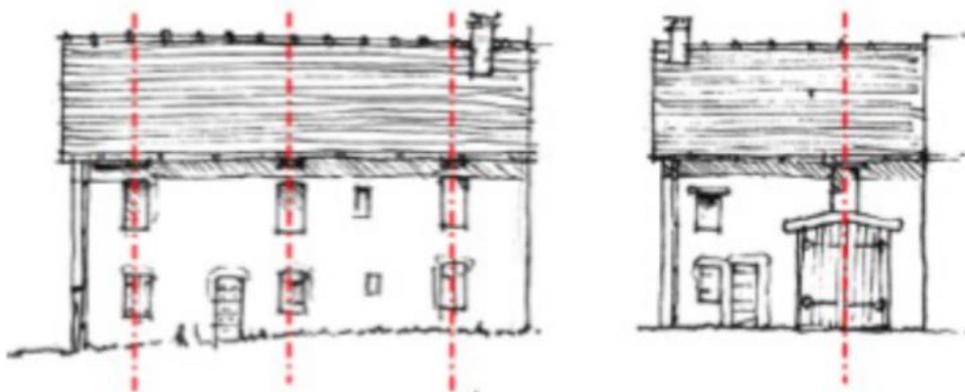


Schéma illustratif

A.2.4.3-LES CLOTURES, PORTAILS, PORCHES ET ANNEXES

2.4.3.1-Généralités :

Il est préférable de ne pas clore.

Le cas échéant, les clôtures doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.

La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.

Les clôtures participent à la composition du paysage, ainsi que leurs portails et portillons, doivent toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Elles doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

La conservation des clôtures et murs anciens existants, est recherchée. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants doivent avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

Elles peuvent être composées par des haies végétales, murs, murets et dispositifs à claire voie, bien que la végétalisation soit à privilégier.

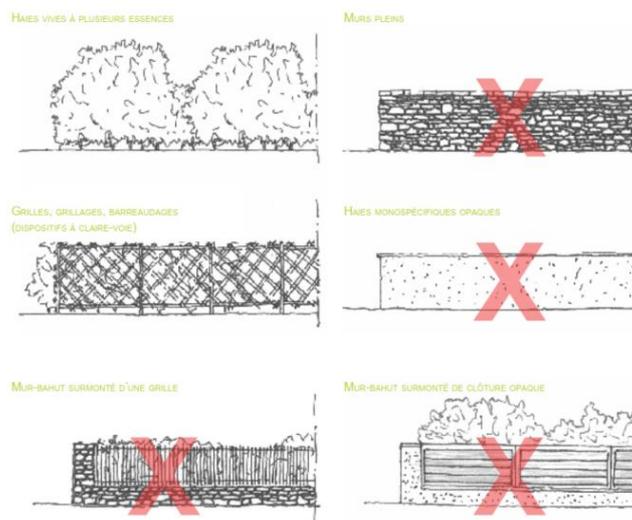
Dans tous les cas, sont interdits :

- Les palissades pleines ou de type « brise vue » sont interdites.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates
- L'emploi de plaques de béton
- Les finitions blanc brillant.

2.4.3.2-Composition et traitement des clôtures :

La clôture sera composée :

- de haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales et répondant à la palette végétale jointe. Les haies doivent avoir une hauteur maximale de 1 mètre,
- de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré tous les 5 mètres maximum pour faciliter le déplacement de la petite faune (hérisson, écureuil, blaireau, lapin...), passage ayant à minima les dimensions suivantes : 30cm de largeur x 18cm de hauteur.



A.2.4.4-ELEMENTS TECHNIQUES

Les ouvrages et petits constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

2.4.4.1. Les espaces collectifs :

Une aire de compostage collectif devra être prévue, pour toute opération de 5 logements et plus, sur un espace en pleine terre de 10 m² minimum.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales, les aires de compostage, de stockage à l'air libre de toute nature ne doivent pas être directement perceptibles depuis l'espace public. Ils doivent être masqués par un élément construit ou paysager, ou intégrés dans des petits locaux adaptés et intégrés au cadre bâti environnant.

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction. Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôture, en limite du domaine public. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôture doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions.

2.4.4.2. Energies renouvelables :

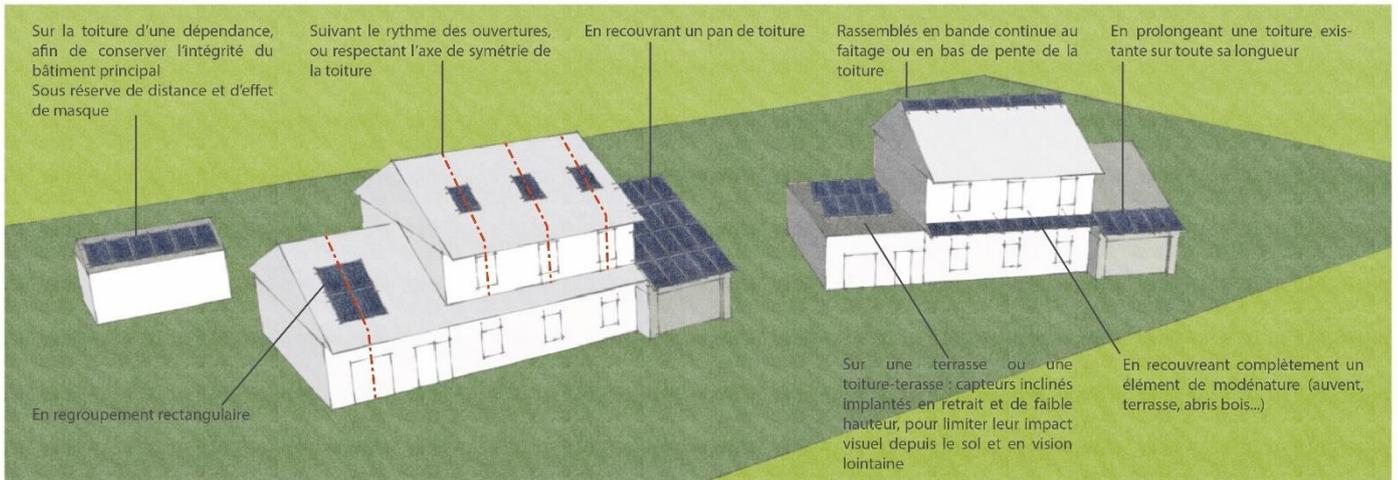
Les éoliennes domestiques, les antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires doivent être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisée de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs doivent être choisis pour atteindre la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public et le grand paysage.

Les panneaux solaires doivent présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment, ou sur le terrain d'assiette de l'opération en portant une attention particulière à l'intégration paysagère.

L'implantation de panneaux solaires en façade est strictement interdite.

Ainsi les panneaux solaires s'implanteront :

- sur la surface support de la construction en respectant les pentes de toit.
- Leur implantation en saillie est interdite pour les toits à pans.
- Dans le cas de toiture terrasse les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas dépasser l'acrotère.
- Ils devront être intégrés dans le rampant du toit (pose en saillie interdite, au profit d'une implantation arasée)



L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance, et de leurs équipements techniques doit être assurée en recherchant la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public.

Les édicules et gaines sont interdits en saillie des façades donnant sur l'espace public.

A.2.5- LES STATIONNEMENTS

A.2.5.1-GENERALITÉS :

2.5.1.1-Taille des places et dimensionnement

L : Longueur l : Largeur

Les dimensions minimales d'un emplacement sont fixées à l 2,50 mètres x L 5 mètres.

La place destinée aux personnes à mobilité réduite devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m x l 3,30 m.

Le garage devra respecter les dimensions minimums suivantes : L 6,00 m x l 2,75.

Perméabilité des zones de stationnement :

50% de places de stationnements perméables (type « evergreen » ou équivalent) seront exigées à partir d'un logement construit et/ou réhabilité.



Image à valeur illustrative

A.2.5.2-DIMENSIONNEMENT MINIMAL DU NOMBRE DE STATIONNEMENT SELON LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Lors de la transformation, réhabilitation d'un bâtiment « ancien » ou du changement de destination des bâtiments existants, ne permettant pas, pour des raisons d'espaces sur la parcelle ou d'impossibilité de réaliser du stationnement en sous-sol, il n'est pas exigé de places de stationnements.

Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure.

Destination	Sous destination	A
Habitation	Logement	<p>2 places par logements</p> <p>2 places par logement dès la première tranche de 120 m² de surface de plancher.</p> <p>Puis 1 place par tranche entamée de 50m² de Surface de Plancher supplémentaire</p> <p>Dans le cas de réhabilitation : 1 place par logement sauf impossibilité technique constatée par la commune.</p> <p>Pour toutes opérations de plus de 3 logements, il est demandé 1 place visiteur identifiée pour chaque tranche entamée de 3 logements.</p>
	Hébergement	1 place pour 3 logements minimum
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements au regard des besoins de l'opération
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Hébergement hôtelier et touristique	<p>1 place par tranche commencée de 50 m² de Surface de Plancher d'hébergement.</p> <p>50% des places arrondis à l'unité inférieure doivent être obligatoirement couvertes, sauf impossibilité technique ou architecturale.</p>
	Cinéma	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m ² de Surface de plancher.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Exploît agri et for	Exploitation agricole	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des engins et des employés
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Entrepôt	
	Bureau	1 place pour 30 m ² de Surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons

A 2.6-PRISE EN COMPTE DU CADRE ENVIRONNEMENTAL AU TITRE DU L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

A.2.6.1- ZONES HUMIDES

Les zones humides sont repérées sur le document graphique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme sur la base du recensement des zones humides de l'inventaire départemental 38.

Dans ces zones humides, toutes les constructions nouvelles, les affouillements et les exhaussements du sol sont interdits.

Seuls sont autorisés les constructions, installations et équipements concourant à l'intérêt général, sous réserve de démontrer, au travers une attestation de prise en compte de la zone humide, les points suivants :

- Délimitation précise de la zone humide dégradée et estimation de la perte générée en termes de biodiversité.
- Limitation des espaces imperméabilisés à maximum 30 % de la surface du tènement
- Limitation des espaces remblayés
- Gestion des eaux de surface au moyen de noues ou fossés d'infiltration
- Compensation des espaces de zones humides perdus en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Pour tout autre projet, une étude peut être réalisée par le pétitionnaire pour démontrer l'absence de zone humide et en transmettre les conclusions à la Direction Départementale des Territoires, qui évaluera sa pertinence afin de lever le principe d'interdiction de construction affouillement et exhaussement.

A 2.6.2- PROTECTION DES ABORDS DE COURS D'EAU

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol doivent observer un recul minimal de 10 m par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :

- Les digues, les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagements nécessitant la proximité de l'eau.
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

A.2.6.3- AUTRES ELEMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE IDENTIFIES AU TITRE DU L151-23: ZNIEFF, , CORRIDORS, VERGERS ET JARDINS POTAGERS...

Sont autorisés :

Les opérations de coupe et de taille courantes d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un élément

L'ébranchage des arbres et les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Sont autorisés sous condition :

- **Les coupes d'entretien et les aménagements sommaires** dans les ripisylves les plus importantes et les cordons boisés structurants, identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. Ces travaux pourront être autorisés s'ils s'accompagnent de travaux de remise en état ou de valorisation équivalente en qualité et quantité que la coupe effectuée, sur site ou sur le cours d'eau.
- **Les clôtures** doivent permettre la libre circulation de la faune (cf. dispositions sur les clôtures).
- **Les défrichements** ayant fait l'objet d'une autorisation. (le défrichement consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain, en détruisant son état boisé).

Sont interdits :

- Tous les aménagements, modifications du sol ou constructions en dur, à moins de 5 m des ZNIEFF de type 1. Dans les autres cas, ces aménagements et modifications seront soumis à déclaration préalable et pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément.
- Toute intervention ayant pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer l'un des éléments environnementaux identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction dans les périmètres repérés.

A.2.6.4- ESPACES BOISES CLASSES

Le règlement graphique identifie les espaces boisés à conserver ou à protéger. Ces secteurs sont soumis au régime des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme.

A l'intérieur de ces périmètres sont admis :

- Les coupes et abattages d'arbres sous réserve d'avoir fait l'objet d'une autorisation après déclaration préalable. Sauf arbres morts, cassés ou renversés par le vent et les arbres dangereux.
- Les accès aux propriétés dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Sont interdits :

- Les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les opérations de défrichement
- Les recouvrements du sol par des matériaux imperméables (ciment, bitume...).
- Les remblais.

A.3.1.2-VOIRIE :

Pour les voies nouvelles de desserte ou d'accès, il est exigé une chaussée minimale de 3,50 m d'emprise.

Pour les accès et les voies nouvelles destinées à desservir au moins 3 logements, il est exigé sur au moins un côté de la voie de desserte ou d'accès, l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

A.3.2-DESSERTE PAR LES RESEAUX

A.3.2.1-EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

A.3.2.2-ASSAINISSEMENT

► *Secteurs desservis par le réseau d'assainissement :*

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement de destination doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

► *Secteurs non desservis par le réseau d'assainissement :*

Dans l'attente de celui-ci, il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol.

Si le secteur est inclus dans le zonage d'assainissement, et que le réseau est aujourd'hui absent, le système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Par ailleurs, les eaux de piscines devront faire l'objet d'un traitement adapté avant rejet au réseau d'eau usée.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires (Schéma Directeur d'Assainissement).

A.3.2.3-EAUX PLUVIALES

Dispositions générales

En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées vers les systèmes d'assainissement, qu'ils soient collectifs ou individuels.

Si l'infiltration est envisageable, elle devra dans tous les cas être la solution envisagée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols en limitant les emprises des enrobés, en favorisant l'utilisation de matériaux poreux, en installant des systèmes de récupération des eaux de pluies...

Le pétitionnaire réalisera les dispositifs appropriés (noue d'infiltration, tranchées drainantes) afin de gérer l'infiltration des eaux sur sa parcelle. Si le terrain n'infiltré pas, des ouvrages de rétention devront

être dimensionnés, de manière à ne pas aggraver la situation initiale (terrain nu). Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

A.3.2.4-ELECTRICITE ET TELEPHONE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Dispositions relatives à la zone Ap

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

AP1.1-DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION

► *Lecture du tableau*

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués			X Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'activités agricoles, pastorales ou forestières du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		

	Autres équipements recevant du public	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	Sont autorisées: La rénovation, l'aménagement ou l'extension des constructions agricoles existantes est autorisée à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter toute gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			

AP1.2-AUTRES USAGES ET DESTINATIONS

	Interdit
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumise à autorisation	X

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE ET ARCHITECTURALE

AP 2.1-VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Ap 2.1.1-PRINCIPES GENERAUX

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets devront s'intégrer en termes de volumétrie, d'implantation et d'architecture au regard du milieu bâti environnant et participer à la préservation de l'ambiance architecturale, bâtie et paysagère de La Terrasse (en annexe du rapport de présentation). Une attention particulière sera portée à la forme des constructions et aux toitures.

Ap 2.1.2-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

► **Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques**

Les balcons et débords de toits sont tolérés dans une limite de 1 mètre de dépassement à partir d'une hauteur de 3 mètres minimum. Ces dispositions s'appliquent sous réserve que les conditions de circulation et de sécurité publique soient respectées.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, l'implantation de toute construction doit s'effectuer à 9 mètres minimum de l'axe de la voie et celle des clôtures à l'alignement de fait, ou à une distance permettant la libre circulation des engins agricoles.

Les extensions et aménagements des constructions existantes peuvent être autorisés à l'intérieur des marges de recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...

Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-après, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics sont exempts des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

► **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé

► **Implantation des constructions sur une même propriété**

Cf destination et sous destination relatives à la zone A.

Non réglementé.

Ap 2.1.3-HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade avale, à partir du point le plus bas du sol naturel, jusqu'au faîtage de toiture à pans ou jusqu'à l'acrotère, en cas de toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées exclus).

2.1.3.1. Généralités :

La différence de niveau entre la construction projetée avec les constructions existantes les plus proches, ne doit pas excéder 1 niveau.

La hauteur des constructions nécessaires au service publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée, cependant, elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement de proximité.

2.1.3.2. Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions nouvelles devra respecter la moyenne de l'épannelage des constructions environnantes :

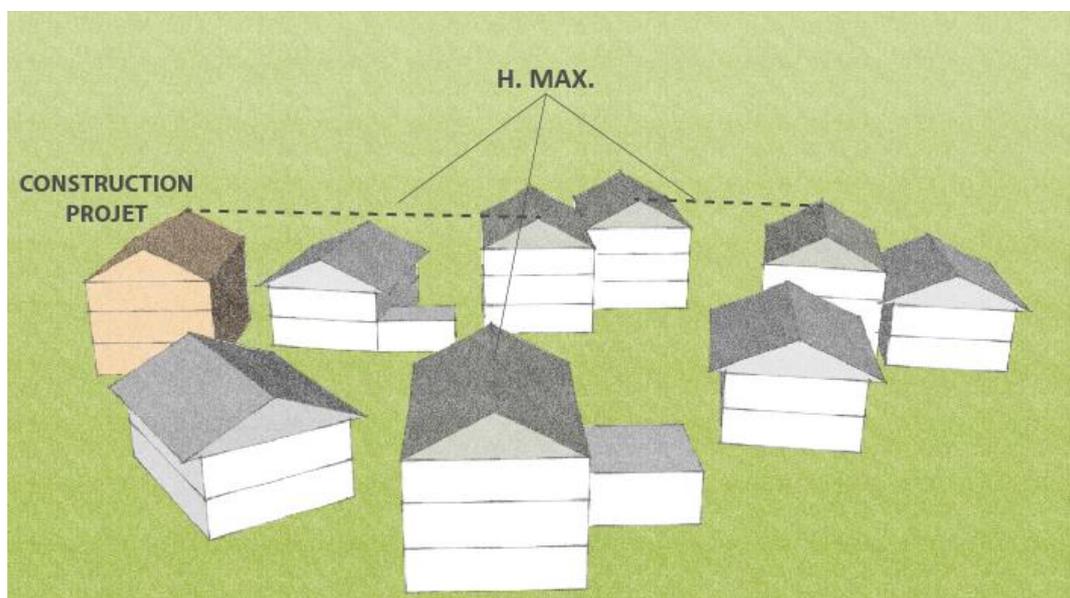


Schéma illustratif

La hauteur maximale par rapport au terrain naturel est fixée à :

- 12 mètres pour les constructions agricoles,
- 5 mètres pour les annexes,
- 3.50 mètres pour les abris pour animaux.

AP-2.2. TRAVAUX CONCERNANT DES ELEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION PARTICULIERE AU TITRE DU PATRIMOINE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

Certains éléments bâtis et végétaux sont protégés au titre à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et font l'objet, à ce titre, de règles de protection supplémentaires. Ils sont identifiés au zonage par des points ou tramages et concernent :

- *Du patrimoine bâti*
- *Des ensembles patrimoniaux remarquables de maisons et de parcs d'intérêt patrimonial*
- *Des éléments végétaux : vergers ; jardins potagers...*

Pour ces éléments, les dispositions suivantes s'appliquent :

La déclaration préalable est obligatoire pour tous les éléments végétaux repérés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

Le permis de démolir est obligatoire pour toutes les constructions identifiées au titre du L151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux sont autorisés à condition qu'ils soient cohérents et respectent l'architecture d'origine.

Dispositions applicables à toutes les constructions à préserver au titre du patrimoine :

A-Démolition :

Toute démolition devra être clairement justifiée, par des motifs techniques, ou de sécurité. La démolition partielle est autorisée à condition d'être justifiée par des motifs techniques ou de sécurité et à condition de préserver les grands volumes initiaux.

B-Travaux :

- Les travaux doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (urbain, architectural, paysager, situation, historique, ensemble). Ils doivent permettre de continuer à identifier la typologie originelle du bâti (édifice religieux, ancienne ferme, granges, petits patrimoines... etc.). Pour cela, les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront préservés : décors de toiture et de façade, autres éléments de décors (décors de façades, charpente, balcon et palines, etc.).
- Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.
- La mise en valeur d'ouvrages ou parties d'ouvrages en pierre de taille (arcs, meneaux, linteaux, etc.) pourra être exigée, même s'il s'agit d'éléments mis à jour après le décrépiage d'une façade précédemment enduite.
- Dans le cas où des témoins archéologiques apparaissent, ils doivent être soit restitués dans le dessin d'origine, si la composition de la façade le permet, soit répertoriés puis recouverts d'un enduit.

Adaptations :

- Les adaptations (interventions légères et réversibles) sont sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concerné, en excluant tout pastiche et toute adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions.
- Les installations techniques et éléments extérieurs tels que coffrets, climatiseurs, pompes à chaleur, systèmes de ventilation, ventouses, etc., doivent être intégrés dans le volume de la construction (sauf impossibilité technique) et être de teinte similaire à l'élément de construction sur lequel il est fixé.

Transformations :

Les transformations effectuées sur tout ou partie d'un élément repéré sont autorisées, dans le but de faire évoluer les bâtiments en cohérence avec la destination autorisée dans la zone, mais en respectant et en gardant la mémoire de son usage d'origine.

Matériaux : Les matériaux employés doivent être compatibles avec les supports et avec les matériaux d'origine (par exemple, les enduits respirant sur maçonnerie en pierres).

L'utilisation de matériaux naturels sera privilégiée.

Extensions :

Pour les extensions, les volumes simples doivent être privilégiés et réalisés dans le respect de l'architecture d'origine. Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples, sont à éviter.

AP.2.3 PROPORTIONS ET VOLUMETRIE

A.2.3.1-INTEGRATION PAYSAGERE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage construit environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les annexes et extensions seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.

L'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

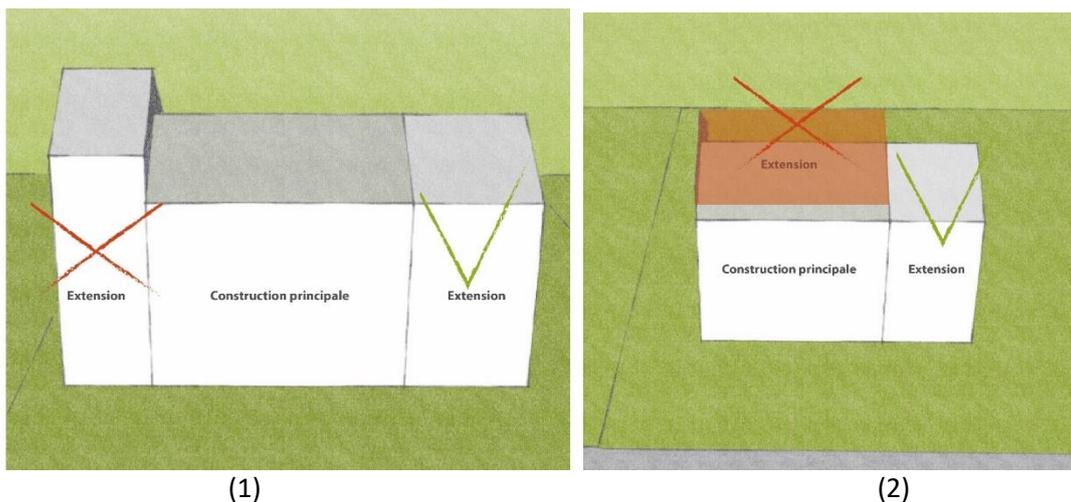
Les extensions ponctuelles de toiture sont interdites. Les surélévations de bâti devront s'accrocher obligatoirement à une ou plusieurs extrémités du volume bâti. Les pastiches, et adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions, sont interdits.

Les équipements publics et les constructions d'intérêt collectif sont exemptes des règles suivantes.

2.3.1.1. Volumétrie des constructions :

Gestion des extensions :

- (1) Les extensions des constructions existantes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes.
- (2) Les extensions par surélévation sont interdites.



2.3.1.2 Ne sont pas admis :

- Les pastiches et adjonctions de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque
- Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples

- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts

Ap. 2.3.2-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE :

Non réglementé.

AP 2.4-ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Le nuancier annexé au règlement, complète les dispositions sur l'aspect des constructions. Ainsi pour tout travaux, aménagement, construction, adaptation, il est obligatoire de se référer au nuancier.

1-L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en œuvre dans un esprit d'expérimentation et d'innovation doit tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâtie (trame viaire et gabarits), volumes dans lesquels il s'insère.

2-Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

3-Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

4-L'aspect et les teintes employées en façade doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentour.

5-Dans tout permis de construire, le traitement des abords y compris les plantations devra être précisé sur le plan de masse.

Ap.2.4.1-LES TOITURES

La toiture constitue la « cinquième façade » et doit à ce titre, recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

Les formes et teintes de toitures sont adaptées à l'environnement.

2.4.1.1-Formes de toitures

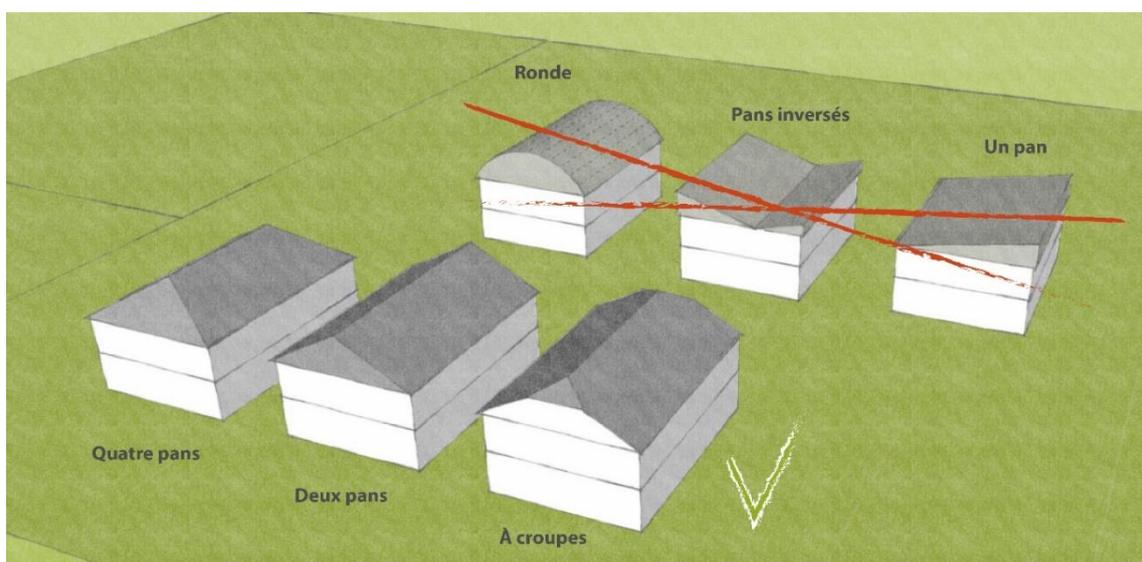


Schéma illustratif

Les formes de toitures suivantes sont interdites :

Les toitures à un seul pan excepté pour les annexes de moins de 20 m² et les extensions cf. conditions
 Les toitures à pans inversés
 Les toits arrondis

Sont autorisées :

Les toitures à deux ou quatre pans reliés

Les toitures terrasses, à condition que :

- Elles correspondent à 20 % maximum de la surface totale de la toiture vue en plan
- Elles correspondent à des éléments de jonction entre bâtis.
- Elles doivent comporter un minimum de 30 cm de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux.
- Les dispositifs techniques en toiture, devront être intégrés à la construction pour limiter les émergences.

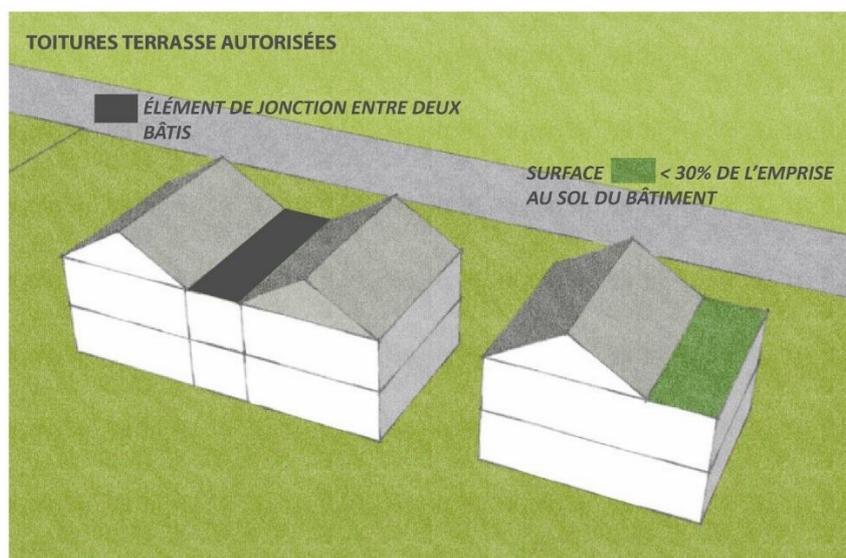


Schéma illustratif

2.4.1.2-Pentes et couverture

La pente des toitures est comprise entre 10 et 30 %.

Pour les constructions d'habitation la pente de toiture est comprise entre 40 et 100%.

Toutefois une pente inférieure ou une toiture terrasse sont autorisées sous réserve de participer à une composition architecturale d'ensemble (vérandas, éléments de liaison, meilleure insertion dans la pente du terrain). Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins de moins de 20 m².

L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérents avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Dans le cas d'une construction située à l'angle de deux voies, le faîtage doit être parallèle à l'une des deux voies.

Les dépassées de toitures sont de 60 cm minimum. Cette règle ne s'applique pas aux façades des bâtiments implantés sur limite séparative, aux abris de jardins de moins de 20 m² et aux jacobines.

Formes et pentes de toiture pour les annexes

Les annexes et les abris pour animaux peuvent avoir un toit à une pente à condition qu'elles soient accolées à un mur d'enceinte ou à un autre bâtiment, à condition que leur hauteur ne dépasse pas celle dudit mur, en tout point compté de la toiture.

Les ouvertures en toitures

Elles doivent être intégrées de façon harmonieuse.

Leurs dimensions sont adaptées à la superficie de la toiture. Elles sont implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade.

En cas d'aménagement de comble, les chiens assis sont interdits.

Les châssis vitrés (baies intégrées à la pente de toit) et outeaux (non accroché au faîtage, respectant la même pente de toit) sont autorisés. Ils devront être positionnés de manière ordonnancée et prendre en compte les perceptions visuelles proches et lointaines de la construction.

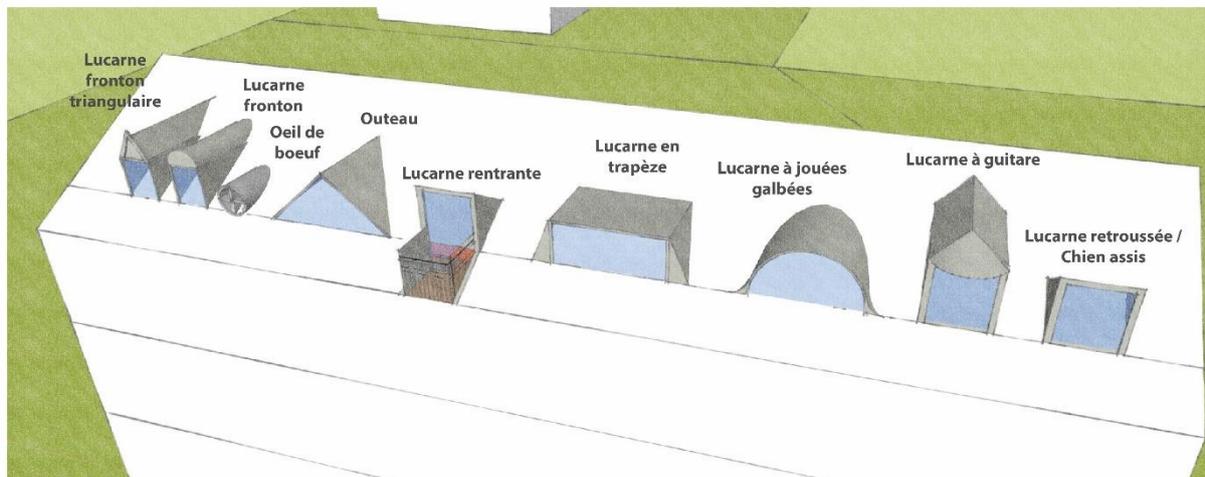


Schéma illustratif

2.4.1.3- Matériaux de la couverture :

L'aspect des matériaux de couverture sera de teinte rouge vieilli type tuile.

La nature, teinte des matériaux utilisés, ainsi que la pente de toitures des bâtiments annexes de plus de 10 m², des extensions seront strictement identiques à ceux du bâtiment principal.

Pour les toitures terrasses un matériau différent, et non réfléchissant est autorisé sous réserve de participer à une composition architecturale d'ensemble.

Ap.2.4.2-FAÇADES, MENUISERIES ET ELEMENTS EXTERIEURS

2.4.2.1- Façades :

Sont interdits :

- Les teintes et couleurs non référencées dans le nuancier,
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit,
- Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.
- En façade, l'emploi de matériaux réfléchissants (à l'exception des panneaux solaires), blancs et de couleurs trop contrastées (et non justifiés par le projet) est interdit.
- Les façades types bois sont interdites.

Ce qui est préconisé pour les revêtements des parties extérieures des constructions

Les matériaux sont d'aspect et de couleurs discrets s'alliant avec la conception architecturale du projet et avec son environnement naturel et urbain, conformément au nuancier « matériaux et couleurs » déposé en mairie. Les aspects dominants sont l'aspect pierre et crépi

Les teintes employées doivent s'harmoniser avec l'existant sans changer le caractère architectural, bâti, environnemental et paysager du site.

Dans le cas de réhabilitation, la couleur d'origine des façades pourra être reprise.

Les extensions devront avoir un aspect strictement identique à celui du bâtiment principal, dans la teinte et dans le choix des matériaux.

2.4.2.2-Les balcons et éléments extérieurs :

Doivent être traitées en harmonie avec la façade existante dans le choix des matériaux et couleurs :

- Les panneaux des portes, fenêtres, châssis et contrevent
- Les menuiseries extérieures

2.4.2.3-Les ouvertures

Les fenêtres sont plus hautes que larges.

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade et retrouver les rythmes verticaux et horizontaux caractéristiques de la zone.

Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement, une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type & couleurs).

Les ouvertures seront alignées horizontalement et verticalement.

2.4.2.4-Evolution du bâti existant

La proportion et la forme des nouveaux percements doivent s'accorder à celles des ouvertures existantes d'origine, en veillant à préserver les équilibres ainsi que les rythmes de pleins et de vides.

Lorsque les ouvertures sont alignées, elles devront le rester en cas de transformation ou de création de nouvelles ouvertures.

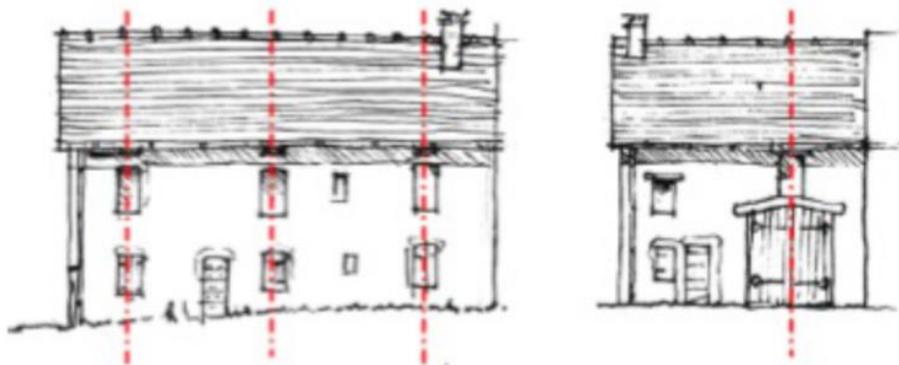


Schéma illustratif

Ap.2.4.3-LES CLOTURES, PORTAILS, PORCHES ET ANNEXES

2.4.3.1-Généralités :

Il est préférable de ne pas clore.

Le cas échéant, les clôtures doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.

La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.

Les clôtures participent à la composition du paysage, ainsi que leurs portails et portillons, doivent toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Elles doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

La conservation des clôtures et murs anciens existants, est recherchée. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants doivent avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

Elles peuvent être composées par des haies végétales, murs, murets et dispositifs à claire voie, bien que la végétalisation soit à privilégier.

Dans tous les cas, sont interdits :

- Les palissades pleines ou de type « brise vue » sont interdites.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates
- L'emploi de plaques de béton
- Les finitions blanc brillant.

2.5.3.2-Composition et traitement des clôtures :

La clôture sera composée :

- de haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales et répondant à la palette végétale jointe. Les haies doivent avoir une hauteur maximale de 1 mètre,
- de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré tous les 5 mètres maximum pour faciliter le déplacement de la petite faune (hérisson, écureuil, blaireau, lapin...), passage ayant à minima les dimensions suivantes : 30cm de largeur x 18cm de hauteur.

Ap.2.4.4-ELEMENTS TECHNIQUES

Les ouvrages et petits constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les espaces collectifs :

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales, les aires de compostage, de stockage à l'air libre de toute nature ne doivent pas être directement perceptibles depuis l'espace public. Ils doivent être masqués par un élément construit ou paysager, ou intégrés dans des petits locaux adaptés et intégrés au cadre bâti environnant.

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes

aux lettres, Telecom, EDF...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôture, en limite du domaine public. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôture doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions.

Energies renouvelables :

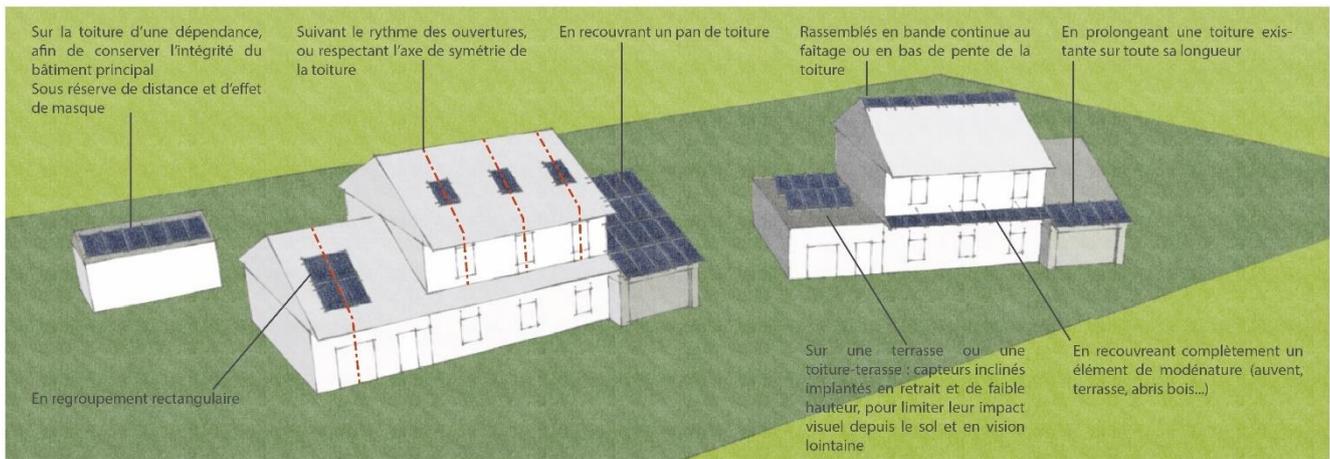
Les éoliennes domestiques, les antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires doivent être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisée de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs doivent être choisis pour atteindre la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public et le grand paysage.

Les panneaux solaires doivent présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment, ou sur le terrain d'assiette de l'opération en portant une attention particulière à l'intégration paysagère.

L'implantation de panneaux solaires en façade est strictement interdite.

Ainsi les panneaux solaires s'implanteront :

- sur la surface support de la construction en respectant les pentes de toit.
- Leur implantation en saillie est interdite pour les toits à pans.
- Dans le cas de toiture terrasse les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas dépasser l'acrotère.
- Ils devront être intégrés dans le rampant du toit (pose en saillie interdite, au profit d'une implantation arasée)



L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance, et de leurs équipements techniques doit être assurée en recherchant la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public.

Les édicules et gaines sont interdits en saillie des façades donnant sur l'espace public.

AP.2.5- LES STATIONNEMENTS

Ap.2.5.1-GENERALITÉS :

2.5.1.1-Taille des places et dimensionnement

L : Longueur l : Largeur

Les dimensions minimales d'un emplacement sont fixées à l 2,50 mètres x L 5 mètres.

La place destinée aux personnes à mobilité réduite devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m x l 3,30 m.

Le garage devra respecter les dimensions minimums suivantes : L 6,00 m x l 2,75.

AP 2.6-PRISE EN COMPTE DU CADRE ENVIRONNEMENTAL AU TITRE DU L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Ap.2.6.1- ZONES HUMIDES

Les zones humides sont repérées sur le document graphique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme sur la base du recensement des zones humides de l'inventaire départemental 38.

Dans ces zones humides, toutes les constructions nouvelles, les affouillements et les exhaussements du sol sont interdits.

Seuls sont autorisés les constructions, installations et équipements concourant à l'intérêt général, sous réserve de démontrer, au travers une attestation de prise en compte de la zone humide, les points suivants :

- Délimitation précise de la zone humide dégradée et estimation de la perte générée en termes de biodiversité.
- Limitation des espaces imperméabilisés à maximum 30 % de la surface du tènement
- Limitation des espaces remblayés
- Gestion des eaux de surface au moyen de noues ou fossés d'infiltration
- Compensation des espaces de zones humides perdus en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Pour tout autre projet, une étude peut être réalisée par le pétitionnaire pour démontrer l'absence de zone humide et en transmettre les conclusions à la Direction Départementale des Territoires, qui évaluera sa pertinence afin de lever le principe d'interdiction de construction affouillement et exhaussement.

Ap 2.6.2- PROTECTION DES ABORDS DE COURS D'EAU

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol doivent observer un recul minimal de 10 m par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :

- Les digues, les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagements nécessitant la proximité de l'eau.
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

Ap.2.6.3- AUTRES ELEMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE IDENTIFIES AU TITRE DU L151-23: ZNIEFF, CORRIDORS, VERGERS ET JARDINS POTAGERS...

Sont autorisés :

Les opérations de coupe et de taille courantes d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un élément

L'ébranchage des arbres et les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Sont autorisés sous condition :

- **Les coupes d'entretien et les aménagements sommaires** dans les ripisylves les plus importantes et les cordons boisés structurants, identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. Ces travaux pourront être autorisés s'ils s'accompagnent de travaux de remise en état ou de valorisation équivalente en qualité et quantité que la coupe effectuée, sur site ou sur le cours d'eau.
- **Les clôtures** doivent permettre la libre circulation de la faune (cf. dispositions sur les clôtures).
- **Les défrichements** ayant fait l'objet d'une autorisation. (le défrichement consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain, en détruisant son état boisé).

Sont interdits :

- Tous les aménagements, modifications du sol ou constructions en dur, à moins de 5 m des ZNIEFF de type 1. Dans les autres cas, ces aménagements et modifications seront soumis à déclaration préalable et pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément.
- Toute intervention ayant pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer l'un des éléments environnementaux identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction dans les périmètres repérés.

Ap.2.6.4- ESPACES BOISES CLASSES

Le règlement graphique identifie les espaces boisés à conserver ou à protéger. Ces secteurs sont soumis au régime des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme.

A l'intérieur de ces périmètres sont admis :

- Les coupes et abattages d'arbres sous réserve d'avoir fait l'objet d'une autorisation après déclaration préalable. Sauf arbres morts, cassés ou renversés par le vent et les arbres dangereux.
- Les accès aux propriétés dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Sont interdits :

- Les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les opérations de défrichement
- Les recouvrements du sol par des matériaux imperméables (ciment, bitume...).
- Les remblais.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

AP.3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ap.3.1.1-ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs, une distance minimum de 5,00 m peut être imposée entre le bord de l'accès et l'intersection.

Les accès directs aux voies communales et départementales devront se faire perpendiculairement, selon une pente inférieure à 5 % sur une longueur de 5,00 m depuis la bordure de voirie circulaire.

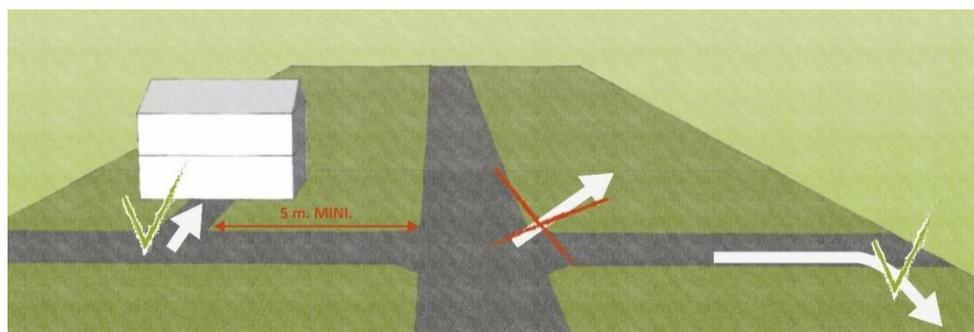


Schéma illustratif

Ap.3.1.2-VOIRIE :

Pour les voies nouvelles de desserte ou d'accès, il est exigé une chaussée minimale de 3,50 m d'emprise.

Pour les accès et les voies nouvelles destinées à desservir au moins 3 logements, il est exigé sur au moins un côté de la voie de desserte ou d'accès, l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

AP.3.2-DESSERTER PAR LES RESEAUX

Ap.3.2.1-EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Ap.3.2.2-ASSAINISSEMENT

► *Secteurs desservis par le réseau d'assainissement :*

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement de destination doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

► *Secteurs non desservis par le réseau d'assainissement :*

Dans l'attente de celui-ci, il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol. Si le secteur est inclus dans le zonage d'assainissement, et que le réseau est aujourd'hui absent, le système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Par ailleurs, les eaux de piscines devront faire l'objet d'un traitement adapté avant rejet au réseau d'eau usée.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires (Schéma Directeur d'Assainissement).

Ap.3.2.3-EAUX PLUVIALES

Dispositions générales

En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées vers les systèmes d'assainissement, qu'ils soient collectifs ou individuels.

Si l'infiltration est envisageable, elle devra dans tous les cas être la solution envisagée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols en limitant les emprises des enrobés, en favorisant l'utilisation de matériaux poreux, en installant des systèmes de récupération des eaux de pluies...

Le pétitionnaire réalisera les dispositifs appropriés (noue d'infiltration, tranchées drainantes) afin de gérer l'infiltration des eaux sur sa parcelle. Si le terrain n'infiltré pas, des ouvrages de rétention devront être dimensionnés, de manière à ne pas aggraver la situation initiale (terrain nu).

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

Ap.3.2.4-ELECTRICITE ET TELEPHONE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Dispositions applicables à la zone N

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

N 1.1-DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION

► *Lecture du tableau*

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement	X	X	<p>Pour les constructions à usage d'habitation existantes ou partiellement démolies (la construction ne doit pas être une ruine, c'est-à-dire qu'elle doit conserver une toiture) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les extensions seront autorisées, à condition que : <ul style="list-style-type: none"> • Il n'y ait pas de changement de destination • elles sont limitées à 30 % de la surface de plancher initiale, par rapport à la surface de plancher mesurée à la date d'approbation de ce PLU dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale. • elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique complémentaire à l'existant, • elles n'engendrent pas de nouveau besoin en matière d'équipement et qu'il soit possible de réaliser les stationnements nécessaires à l'opération projetée, • La construction doit être raccordée au réseau d'eau potable, d'électricité et de réseaux téléphoniques et disposer d'une solution d'assainissement sans aucun besoin ou extension de réseaux publics complémentaires, - les annexes sont autorisées pour les constructions principales sous conditions que : <ul style="list-style-type: none"> • Leur implantation se fasse à une distance maximale de 15,00 m par rapport à la construction principale. Dans le cas de tènement en forte pente, (>10%) elle pourra être implantée en bordure de voie publique, tout en restant à moins de 50 m de distance mur à mur de la construction principale. • L'emprise au sol totale des petits volumes est limitée à 40 m², en 1 ou plusieurs constructions existantes ou à créer.
	Hébergement	X	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		

	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués		X	Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'activités agricoles, pastorales ou forestières du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
Exploitation forestière			X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

N 1.2- AUTRES USAGES ET DESTINATIONS

	Interdit	Autorisé sous conditions	
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature		X	<p>Les travaux, installations et aménagements qui pourront faire l'objet d'une demande d'autorisation sont:</p> <p>Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conformes à la vocation dominante de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au site.</p> <p>Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, en privilégiant les matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.</p> <p>Les travaux, installations et aménagements nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y est considéré</p>
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X		
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X		
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X		
Les ICPE soumise à autorisation	X		

N 1.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CHANGEMENTS DE DESTINATIONS POTENTIELS DES BÂTIMENTS A PRESERVER DANS LES ZONES N

Aucun changement de destination dans les zones naturelles.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE ET ARCHITECTURALE

N 2.1-VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

N 2.1.1-PRINCIPES GENERAUX

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets devront s'intégrer en termes de volumétrie, d'implantation et d'architecture au regard du milieu bâti environnant et participer à la préservation de l'ambiance architecturale, bâtie et paysagère de La Terrasse (en annexe du rapport de présentation). Une attention particulière sera portée à la forme des constructions et aux toitures.

N 2.1.2-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

► ***Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques***

Les balcons et débords de toits sont tolérés dans une limite de 1 mètre de dépassement à partir d'une hauteur de 3 mètres minimum. Ces dispositions s'appliquent sous réserve que les conditions de circulation et de sécurité publique soient respectées.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, l'implantation de toute construction doit s'effectuer à 9 mètres minimum de l'axe de la voie et celle des clôtures à l'alignement de fait, ou à une distance permettant la libre circulation des engins agricoles.

Les extensions et aménagements des constructions existantes peuvent être autorisés à l'intérieur des marges de recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...

Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-après, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics sont exempts des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

► ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Non réglementé

► ***Implantation des constructions sur une même propriété***

Cf destination et sous destination relatives à la zone A.

Non réglementé.

N 2.1.3-HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade avale, à partir du point le plus bas du sol naturel, jusqu'au faîtage de toiture à pans ou jusqu'à l'acrotère, en cas de toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées exclus).

2.1.3.1. Généralités :

La différence de niveau entre la construction projetée avec les constructions existantes les plus proches, ne doit pas excéder 1 niveau.

La hauteur des constructions nécessaires au service publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée, cependant, elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement de proximité.

2.1.3.2. Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions nouvelles devra respecter la moyenne de l'épannelage des constructions environnantes :

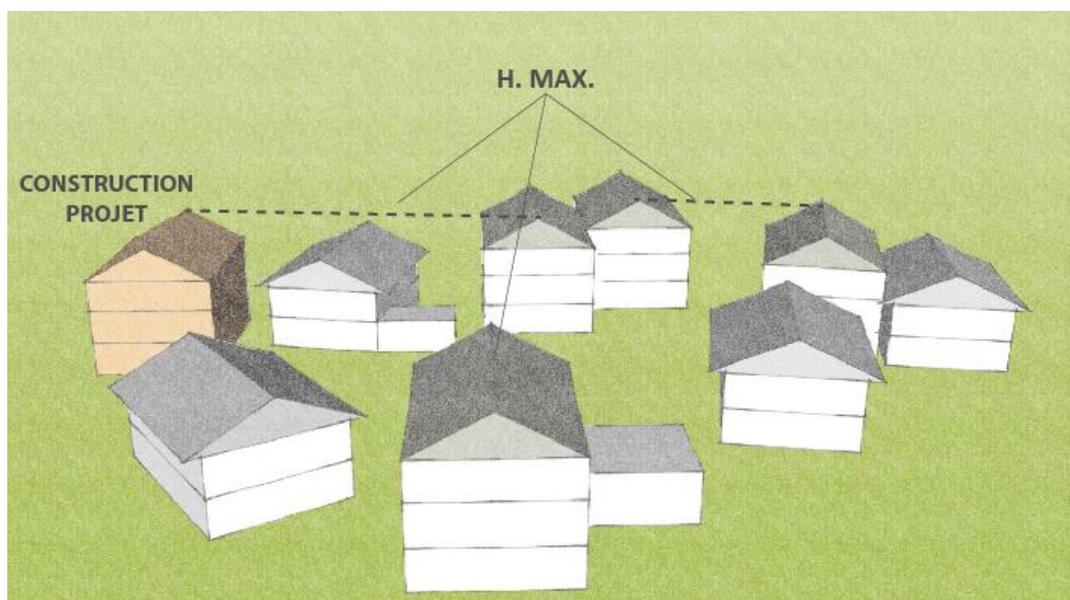


Schéma illustratif

La hauteur maximale par rapport au terrain naturel est fixée à :

- 12 mètres pour les constructions agricoles,
- 7 mètres au faîtage pour les constructions d'habitation,
- 4 mètres pour les annexes,
- 3.50 mètres pour les abris pour animaux.

N-2.2. TRAVAUX CONCERNANT DES ELEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION PARTICULIERE AU TITRE DU PATRIMOINE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

Certains éléments bâtis et végétaux sont protégés au titre à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et font l'objet, à ce titre, de règles de protection supplémentaires. Ils sont identifiés au zonage par des points ou tramages et concernent :

- *Du patrimoine bâti*
- *Des ensembles patrimoniaux remarquables de maisons et de parcs d'intérêt patrimonial*
- *Des éléments végétaux : vergers ; jardins potagers...*

Pour ces éléments, les dispositions suivantes s'appliquent :

La déclaration préalable est obligatoire pour tous les éléments végétaux repérés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

Le permis de démolir est obligatoire pour toutes les constructions identifiées au titre du L151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux sont autorisés à condition qu'ils soient cohérents et respectent l'architecture d'origine.

Dispositions applicables à toutes les constructions à préserver au titre du patrimoine :

A-Démolition :

Toute démolition devra être clairement justifiée, par des motifs techniques, ou de sécurité. La démolition partielle est autorisée à condition d'être justifiée par des motifs techniques ou de sécurité et à condition de préserver les grands volumes initiaux.

B-Travaux :

- Les travaux doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (urbain, architectural, paysager, situation, historique, ensemble). Ils doivent permettre de continuer à identifier la typologie originelle du bâti (édifice religieux, ancienne ferme, granges, petits patrimoines... etc.). Pour cela, les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront préservés : décors de toiture et de façade, autres éléments de décors (décors de façades, charpente, balcon et palines, etc.).
- Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.
- La mise en valeur d'ouvrages ou parties d'ouvrages en pierre de taille (arcs, meneaux, linteaux, etc.) pourra être exigée, même s'il s'agit d'éléments mis à jour après le décrépiage d'une façade précédemment enduite.
- Dans le cas où des témoins archéologiques apparaissent, ils doivent être soit restitués dans le dessin d'origine, si la composition de la façade le permet, soit répertoriés puis recouverts d'un enduit.

Adaptations :

- Les adaptations (interventions légères et réversibles) sont sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concerné, en excluant tout pastiche et toute adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions.
- Les installations techniques et éléments extérieurs tels que coffrets, climatiseurs, pompes à chaleur, systèmes de ventilation, ventouses, etc., doivent être intégrés dans le volume de la construction (sauf impossibilité technique) et être de teinte similaire à l'élément de construction sur lequel il est fixé.

Transformations :

Les transformations effectuées sur tout ou partie d'un élément repéré sont autorisées, dans le but de faire évoluer les bâtiments en cohérence avec la destination autorisée dans la zone, mais en respectant et en gardant la mémoire de son usage d'origine.

Matériaux : Les matériaux employés doivent être compatibles avec les supports et avec les matériaux d'origine (par exemple, les enduits respirant sur maçonnerie en pierres).

L'utilisation de matériaux naturels sera privilégiée.

Extensions :

Pour les extensions, les volumes simples doivent être privilégiés et réalisés dans le respect de l'architecture d'origine. Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples, sont à éviter.

N.2.3 PROPORTIONS ET VOLUMETRIE

N.2.3.1-INTEGRATION PAYSAGERE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage construit environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les annexes et extensions seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.

L'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

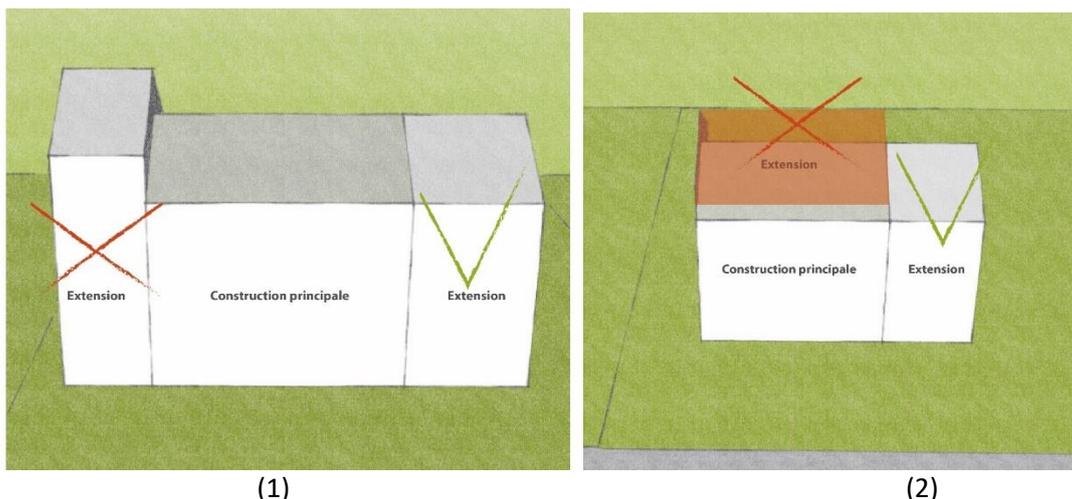
Les extensions ponctuelles de toiture sont interdites. Les surélévations de bâti devront s'accrocher obligatoirement à une ou plusieurs extrémités du volume bâti. Les pastiches, et adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions, sont interdits.

Les équipements publics et les constructions d'intérêt collectif sont exemptes des règles suivantes.

2.3.1.1. Volumétrie des constructions :

Gestion des extensions :

- (1) Les extensions des constructions existantes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes.
- (2) Les extensions par surélévation sont interdites.



2.3.1.2 Ne sont pas admis :

- Les pastiches et adjonctions de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque
- Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples

- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts

N. 2.3.2-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE :

La nouvelle construction s'adaptera à la topographie du terrain naturel, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit de la zone.

2.3.2.1. Généralités

-Les constructions, par leur composition et leur accès doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain naturel, sans modification importante de celui-ci et minimisant les déblais et remblais, sauf contraintes particulière induites par la topographie exceptionnelle du site.

Le corps principal du bâtiment est obligatoirement perpendiculaire ou parallèle à la voirie, ou aux courbes de niveaux.

2.3.2.2-Sont autorisés :

- Les talus à condition, qu'ils soient proportionnés horizontalement, avec environ une hauteur pour 3 longueurs et que la profondeur des déblais et la hauteur des remblais n'excèdent pas 2 m (ces deux éléments n'étant pas cumulables).
- Les murs de soutènement et enrochement sur les terrains à forte pente, où ils seraient rendus nécessaire pour des raisons techniques justifiées. Ils ne devront pas excéder 1,50 mètres sur son parement extérieur visible. Le mur de soutènement devra être doublé d'une plantation écran constituée d'espèces indigènes variées.

2.3.2.3-Insertion dans la pente

Les constructions nouvelles s'insérant dans des tènements présentant une pente supérieure à 10 % devront être adaptées à la pente, en respectant les principes énoncés ci-dessous :

- Construction enterrée par rapport au terrain naturel doit être totalement enterrée, excepté la façade d'accès.
- Construction en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison.
- Construction sur pilotis.

MAUVAISE ADAPTATION À LA PENTE

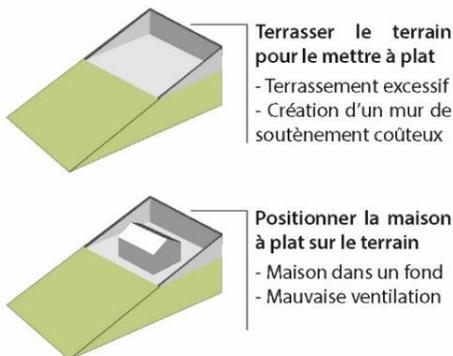


ILLUSTRATION DE LA RÈGLE : RÉDUIRE LES TERRASSEMENTS EN S'ADAPTANT A LA PENTE

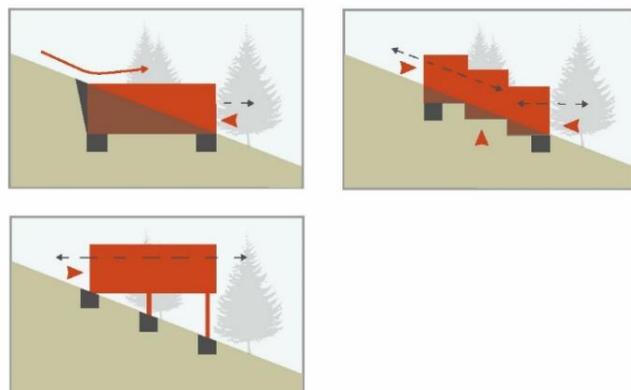


Schéma d'implantation dans la pente-Inspiration CAUE 73

N 2.4-ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Le nuancier annexé au règlement, complète les dispositions sur l'aspect des constructions. Ainsi pour tout travaux, aménagement, construction, adaptation, il est obligatoire de se référer au nuancier.

1-L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en œuvre dans un esprit d'expérimentation et d'innovation doit tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâtie (trame viaire et gabarits), volumes dans lesquels il s'insère.

2-Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

3-Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

4-L'aspect et les teintes employées en façade doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentour.

5-Dans tout permis de construire, le traitement des abords y compris les plantations devra être précisé sur le plan de masse.

N.2.4.1-LES TOITURES

La toiture constitue la « cinquième façade » et doit à ce titre, recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

Les formes et teintes de toitures sont adaptées à l'environnement.

2.4.1.1-Formes de toitures

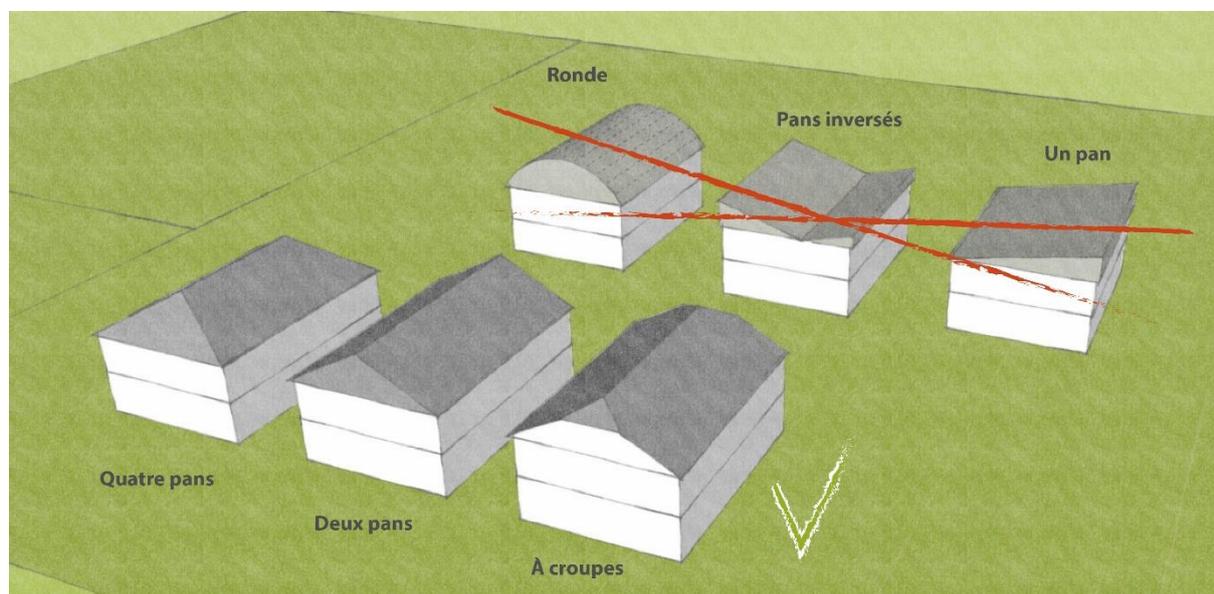


Schéma illustratif

Les formes de toitures suivantes sont interdites :

Les toitures à un seul pan excepté pour les annexes de moins de 20 m² et les extensions cf. conditions

Les toitures à pans inversés

Les toits arrondis

Sont autorisées :

Seules les toitures à deux ou quatre pans reliés

Les toitures terrasses, à condition que :

- Elles correspondent à 20 % maximum de la surface totale de la toiture vue en plan
- Elles correspondent à des éléments de jonction entre bâtis.
- Elles doivent comporter un minimum de 30 cm de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux.
- Les dispositifs techniques en toiture, devront être intégrés à la construction pour limiter les émergences.

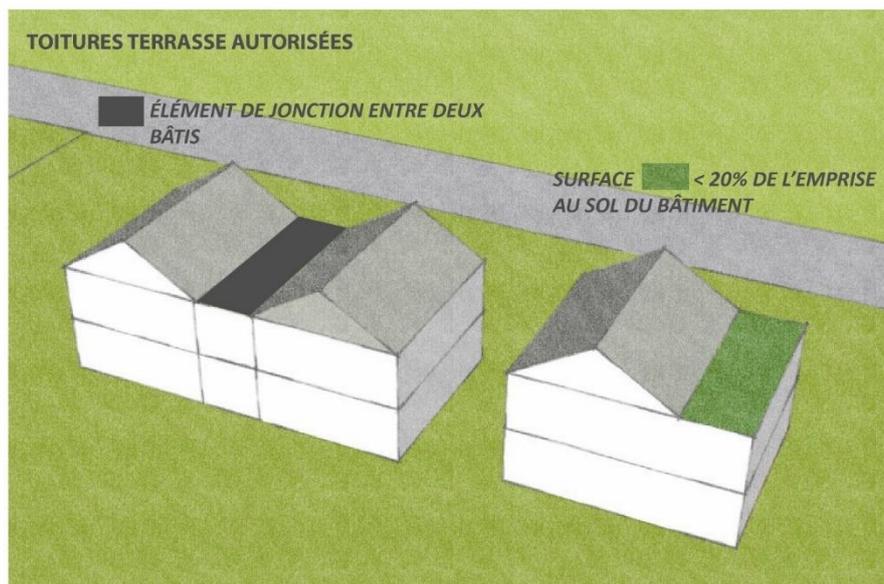


Schéma illustratif

2.4.1.2-Pentes et couverture

La pente des toitures est comprise entre 10 et 30 %.

Pour les constructions d'habitation la pente de toiture est comprise entre 40 et 100%.

Toutefois une pente inférieure ou une toiture terrasse sont autorisées sous réserve de participer à une composition architecturale d'ensemble (vérandas, éléments de liaison, meilleure insertion dans la pente du terrain). Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins de moins de 20 m².

L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérents avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Dans le cas d'une construction située à l'angle de deux voies, le faîtage doit être parallèle à l'une des deux voies.

Les dépassées de toitures sont de 60 cm minimum. Cette règle ne s'applique pas aux façades des bâtiments implantés sur limite séparative, aux abris de jardins de moins de 20 m² et aux jacobines.

Formes et pentes de toiture pour les annexes

Les annexes et les abris pour animaux peuvent avoir un toit à une pente à condition qu'elles soient accolées à un mur d'enceinte ou à un autre bâtiment, à condition que leur hauteur ne dépasse pas celle dudit mur, en tout point compté de la toiture.

Les ouvertures en toitures

Elles doivent être intégrées de façon harmonieuse.

Leurs dimensions sont adaptées à la superficie de la toiture. Elles sont implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade.

En cas d'aménagement de comble, les chiens assis sont interdits.

Les châssis vitrés (baies intégrées à la pente de toit) et outeaux (non accroché au faîtage, respectant la même pente de toit) sont autorisés. Ils devront être positionnés de manière ordonnancée et prendre en compte les perceptions visuelles proches et lointaines de la construction.

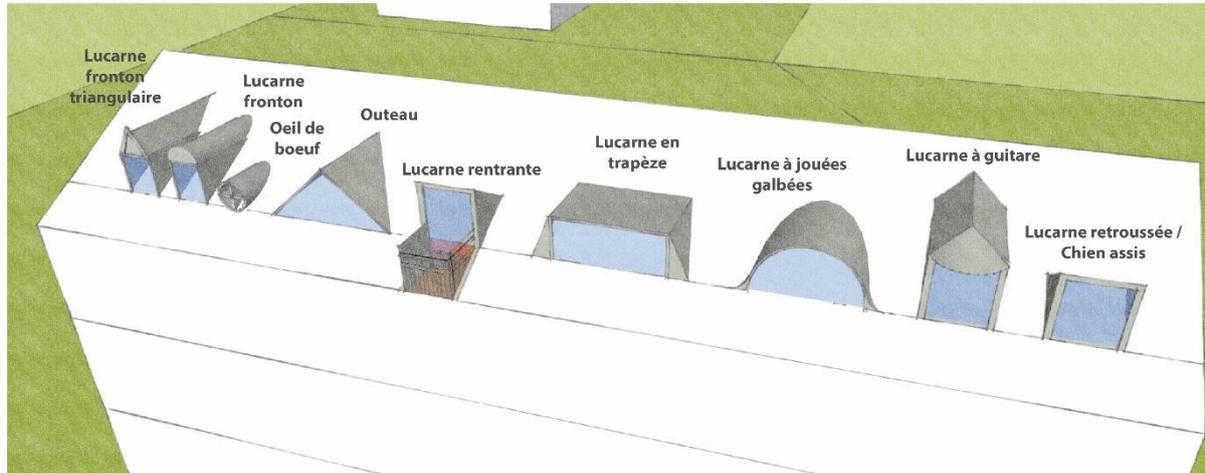


Schéma illustratif

2.4.1.3- Matériaux de la couverture :

L'aspect des matériaux de couverture sera de teinte rouge vieilli type tuile.

La nature, teinte des matériaux utilisés, ainsi que la pente de toitures des bâtiments annexes de plus de 10 m², des extensions seront strictement identiques à ceux du bâtiment principal.

Pour les toitures terrasses un matériau différent, et non réfléchissant est autorisé sous réserve de participer à une composition architecturale d'ensemble.

N.2.4.2-FAÇADES, MENUISERIES ET ELEMENTS EXTERIEURS

2.4.2.1- Façades :

Sont interdits :

- Les teintes et couleurs non référencées dans le nuancier,
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit,
- Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.
- En façade, l'emploi de matériaux réfléchissants (à l'exception des panneaux solaires), blancs et de couleurs trop contrastées (et non justifiés par le projet) est interdit.
- Les façades d'aspect type bois sont interdites.

Ce qui est préconisé pour les revêtements des parties extérieures des constructions

Les matériaux sont d'aspect et de couleurs discrets s'alliant avec la conception architecturale du projet et avec son environnement naturel et urbain, conformément au nuancier « matériaux et couleurs » déposé en mairie. Les aspects dominants sont l'aspect pierre et crépi

Les teintes employées doivent s'harmoniser avec l'existant sans changer le caractère architectural, bâti, environnemental et paysager du site.

Dans le cas de réhabilitation, la couleur d'origine des façades pourra être reprise.

Les extensions devront avoir un aspect strictement identique à celui du bâtiment principal, dans la teinte et dans le choix des matériaux.

2.4.2.2-Les balcons et éléments extérieurs :

Doivent être traitées en harmonie avec la façade existante dans le choix des matériaux et couleurs :

- Les panneaux des portes, fenêtres, châssis et contrevent
- Les menuiseries extérieures

2.4.2.3-Les ouvertures

Les fenêtres sont plus hautes que larges.

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade et retrouver les rythmes verticaux et horizontaux caractéristiques de la zone.

Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement, une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type & couleurs).

Les ouvertures seront alignées horizontalement et verticalement.

2.4.2.4-Evolution du bâti existant

La proportion et la forme des nouveaux percements doivent s'accorder à celles des ouvertures existantes d'origine, en veillant à préserver les équilibres ainsi que les rythmes de pleins et de vides.

Lorsque les ouvertures sont alignées, elles devront le rester en cas de transformation ou de création de nouvelles ouvertures.

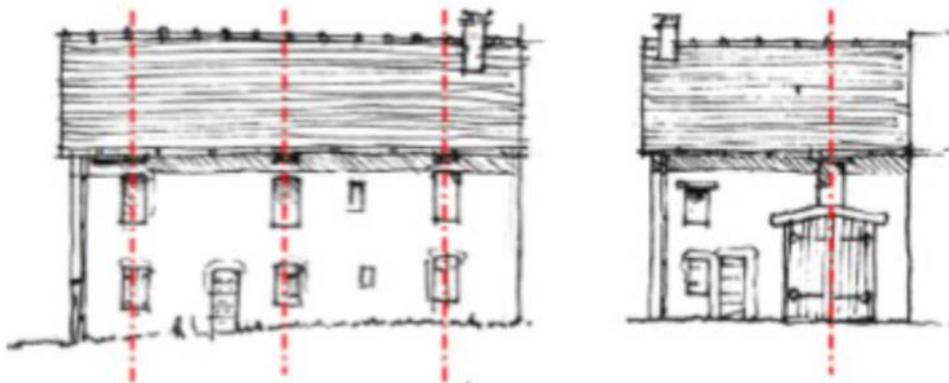


Schéma illustratif

N.2.4.3-LES CLOTURES, PORTAILS, PORCHES ET ANNEXES

2.4.3.1-Généralités :

Il est préférable de ne pas clore.

Le cas échéant, les clôtures doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.

La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.

Les clôtures participent à la composition du paysage, ainsi que leurs portails et portillons, doivent toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Elles doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

La conservation des clôtures et murs anciens existants, est recherchée. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants doivent avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

Elles peuvent être composées par des haies végétales, murs, murets et dispositifs à claire voie, bien que la végétalisation soit à privilégier.

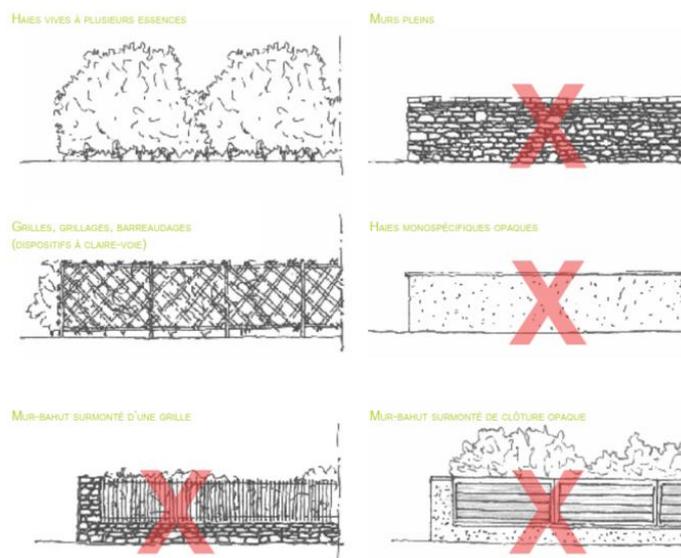
Dans tous les cas, sont interdits :

- Les palissades pleines ou de type « brise vue » sont interdites.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates
- L'emploi de plaques de béton
- Les finitions blanc brillant.

2.4.3.2-Composition et traitement des clôtures :

La clôture sera composée :

- de haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales et répondant à la palette végétale jointe. Les haies doivent avoir une hauteur maximale de 1 mètre,
- de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré tous les 5 mètres maximum pour faciliter le déplacement de la petite faune (hérisson, écureuil, blaireau, lapin...), passage ayant à minima les dimensions suivantes : 30cm de largeur x 18cm de hauteur.



N.2.4.4-ELEMENTS TECHNIQUES

Les ouvrages et petits constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

2.4.4.1. Les espaces collectifs :

Une aire de compostage collectif devra être prévue, pour toute opération de 5 logements et plus, sur un espace en pleine terre de 10 m² minimum.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales, les aires de compostage, de stockage à l'air libre de toute nature ne doivent pas être directement perceptibles depuis l'espace public. Ils doivent être masqués par un élément construit ou paysager, ou intégrés dans des petits locaux adaptés et intégrés au cadre bâti environnant.

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction. Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôture, en limite du domaine public. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôture doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions.

2.4.4.2. Energies renouvelables :

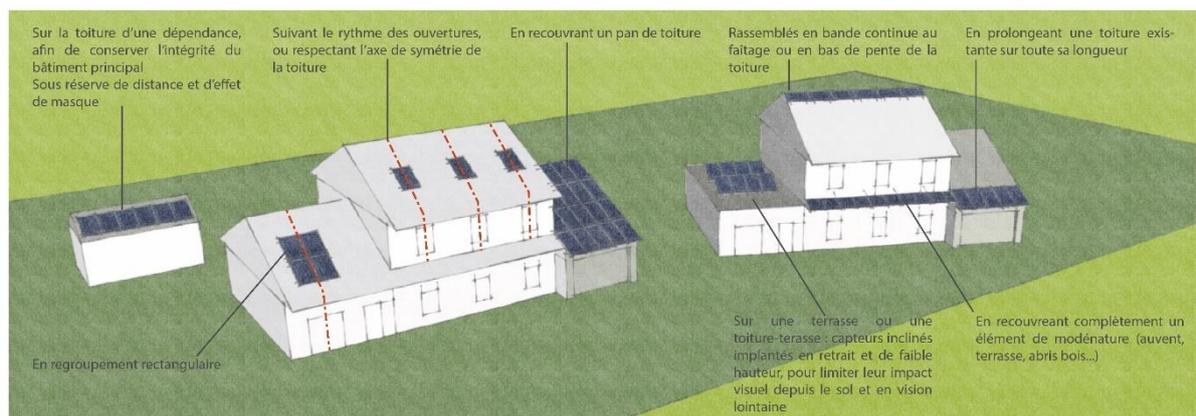
Les éoliennes domestiques, les antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires doivent être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisée de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs doivent être choisis pour atteindre la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public et le grand paysage.

Les panneaux solaires doivent présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment, ou sur le terrain d'assiette de l'opération en portant une attention particulière à l'intégration paysagère.

L'implantation de panneaux solaires en façade est strictement interdite.

Ainsi les panneaux solaires s'implanteront :

- sur la surface support de la construction en respectant les pentes de toit.
- Leur implantation en saillie est interdite pour les toits à pans.
- Dans le cas de toiture terrasse les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas dépasser l'acrotère.
- Ils devront être intégrés dans le rampant du toit (pose en saillie interdite, au profit d'une implantation arasée)



L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance, et de leurs équipements techniques doit être assurée en recherchant la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public.

Les édicules et gaines sont interdits en saillie des façades donnant sur l'espace public.

N.2.5- LES STATIONNEMENTS

N.2.5.1-GENERALITÉS :

2.5.1.1-Taille des places et dimensionnement

L : Longueur l : Largeur

Les dimensions minimales d'un emplacement sont fixées à l 2,50 mètres x L 5 mètres.

La place destinée aux personnes à mobilité réduite devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m x l 3,30 m.

Le garage devra respecter les dimensions minimums suivantes : L 6,00 m x l 2,75.

Perméabilité des zones de stationnement :

100% de places de stationnements perméables (type « evergreen » ou équivalent) seront exigées à partir d'un logement construit et/ou réhabilité.



Image à valeur illustrative

N.2.5.2-DIMENSIONNEMENT MINIMAL DU NOMBRE DE STATIONNEMENT SELON LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure.

Destination	Sous destination	N
Habitat	Logement	2 places par logements 2 places par logement dès la première tranche de 120 m ² de surface de plancher. Puis 1 place par tranche entamée de 50m ² de Surface de Plancher supplémentaire Dans le cas de réhabilitation : 2 places par logement sauf impossibilité technique constatée par la commune. Pour toutes opérations de plus de 3 logements, il est demandé 1 place visiteur identifiée pour chaque tranche entamée de 3 logements.
	Hébergement	1 place pour 3 logements minimum
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements au regard des besoins de l'opération
	Restauration	

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par tranche commencée de 50 m ² de Surface de Plancher d'hébergement. 50% des places arrondis à l'unité inférieure doivent être obligatoirement couvertes, sauf impossibilité technique ou architecturale.
	Cinéma	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués	1 place pour 50 m ² de Surface de plancher.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et for	Exploitation agricole	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des engins et des employés
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Entrepôt	
	Bureau	1 place pour 30 m ² de Surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons

N 2.6-PRISE EN COMPTE DU CADRE ENVIRONNEMENTAL AU TITRE DU L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

N.2.6.1- ZONES HUMIDES

Les zones humides sont repérées sur le document graphique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme sur la base du recensement des zones humides de l'inventaire départemental 38.

Dans ces zones humides, toutes les constructions nouvelles, les affouillements et les exhaussements du sol sont interdits.

Seuls sont autorisés les constructions, installations et équipements concourant à l'intérêt général, sous réserve de démontrer, au travers une attestation de prise en compte de la zone humide, les points suivants :

- Délimitation précise de la zone humide dégradée et estimation de la perte générée en termes de biodiversité.
- Limitation des espaces imperméabilisés à maximum 30 % de la surface du tènement
- Limitation des espaces remblayés
- Gestion des eaux de surface au moyen de noues ou fossés d'infiltration
- Compensation des espaces de zones humides perdus en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Pour tout autre projet, une étude peut être réalisée par le pétitionnaire pour démontrer l'absence de zone humide et en transmettre les conclusions à la Direction Départementale des Territoires, qui évaluera sa pertinence afin de lever le principe d'interdiction de construction affouillement et exhaussement.

N 2.6.2- PROTECTION DES ABORDS DE COURS D'EAU

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol doivent observer un recul minimal de 10 m par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :

- Les digues, les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagements nécessitant la proximité de l'eau.
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

N.2.6.3- AUTRES ELEMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE IDENTIFIES AU TITRE DU L151-23: ZNIEFF, CORRIDORS, VERGERS ET JARDINS POTAGERS...

Sont autorisés :

Les opérations de coupe et de taille courantes d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un élément

L'ébranchage des arbres et les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Sont autorisés sous condition :

- **Les coupes d'entretien et les aménagements sommaires** dans les ripisylves les plus importantes et les cordons boisés structurants, identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. Ces travaux pourront être autorisés s'ils s'accompagnent de travaux de remise en

état ou de valorisation équivalente en qualité et quantité que la coupe effectuée, sur site ou sur le cours d'eau.

- **Les clôtures** doivent permettre la libre circulation de la faune (cf. dispositions sur les clôtures).
- **Les défrichements** ayant fait l'objet d'une autorisation. (Le défrichement consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain, en détruisant son état boisé).

Sont interdits :

- Tous les aménagements, modifications du sol ou constructions en dur, à moins de 5 m des ZNIEFF de type 1. Dans les autres cas, ces aménagements et modifications seront soumis à déclaration préalable et pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément.
- Toute intervention ayant pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer l'un des éléments environnementaux identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction dans les périmètres repérés.

N.2.6.4- ESPACES BOISES CLASSES

Le règlement graphique identifie les espaces boisés à conserver ou à protéger. Ces secteurs sont soumis au régime des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme.

A l'intérieur de ces périmètres sont admis :

- Les coupes et abattages d'arbres sous réserve d'avoir fait l'objet d'une autorisation après déclaration préalable. Sauf arbres morts, cassés ou renversés par le vent et les arbres dangereux.
- Les accès aux propriétés dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Sont interdits :

- Les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les opérations de défrichement
- Les recouvrements du sol par des matériaux imperméables (ciment, bitume...).
- Les remblais.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N.3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

N.3.1.1-ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs, une distance minimum de 5,00 m peut être imposée entre le bord de l'accès et l'intersection.

Les accès directs aux voies communales et départementales devront se faire perpendiculairement, selon une pente inférieure à 5 % sur une longueur de 5,00 m depuis la bordure de voirie circulaire.

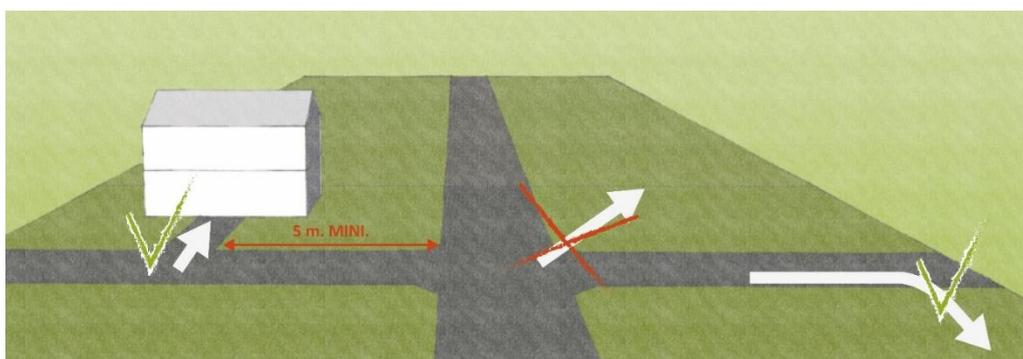


Schéma illustratif

N.3.1.2-VOIRIE :

Pour les voies nouvelles de desserte ou d'accès, il est exigé une chaussée minimale de 3,50 m d'emprise. Pour les accès et les voies nouvelles destinées à desservir au moins 3 logements, il est exigé sur au moins un côté de la voie de desserte ou d'accès, l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

N.3.2-DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

N.3.2.1-EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

N.3.2.2-ASSAINISSEMENT

► *Secteurs desservis par le réseau d'assainissement :*

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement de destination doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

► *Secteurs non desservis par le réseau d'assainissement :*

Dans l'attente de celui-ci, il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol.

Si le secteur est inclus dans le zonage d'assainissement, et que le réseau est aujourd'hui absent, le système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Par ailleurs, les eaux de piscines devront faire l'objet d'un traitement adapté avant rejet au réseau d'eau usée.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires (Schéma Directeur d'Assainissement).

N.3.2.3-EAUX PLUVIALES

Dispositions générales

En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées vers les systèmes d'assainissement, qu'ils soient collectifs ou individuels.

Si l'infiltration est envisageable, elle devra dans tous les cas être la solution envisagée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols en limitant les emprises des enrobés, en favorisant l'utilisation de matériaux poreux, en installant des systèmes de récupération des eaux de pluies...

Le pétitionnaire réalisera les dispositifs appropriés (noue d'infiltration, tranchées drainantes) afin de gérer l'infiltration des eaux sur sa parcelle. Si le terrain n'infiltré pas, des ouvrages de rétention devront être dimensionnés, de manière à ne pas aggraver la situation initiale (terrain nu).

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

N.3.2.4-ELECTRICITE ET TELEPHONE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.