



**AGENCE ROSSI**

04 79 37 61 75



urbanisme@agence-rossi.fr

www.agence-rossi.fr



50 rue Suarez

73200 ALBERTVILLE



# COMMUNE DE SAINTE-HELENE-SUR-ISERE

Département de la Savoie

## PLAN LOCAL D'URBANISME 4.1 Règlement



### Révision allégée n°1 DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet arrêté par délibération du conseil  
municipal le 6 juillet 2023

Vu pour être annexé à l'arrêté en date  
du 25 septembre 2023

## TABLE DES MATIERES

Titre 1 : Dispositions générales .....	2
Titre 2 : Règles applicables à toutes les zones .....	8
Titre 3 : Règles applicables aux zones Urbaines destinées prioritairement à l'habitat – Ua et Uc.....	13
Titre 4 : Règles applicables aux zones Urbaines cultivées, à vocation de jardin – Uj.....	21
Titre 5 : Règles applicables aux zones A Urbaniser destinées prioritairement à l'habitat – AUb et AUc .....	23
Titre 6 : Règles applicables aux zones Urbaines destinées aux activités économiques – Ue, Uea et Ubc .....	29
Titre 7 : Règles applicables aux zones A Urbaniser destinées aux activités économiques - AUe .....	35
Titre 8 : Règles applicables aux zones Agricoles – A .....	39
Titre 9 : Règles applicables aux zones Naturelles – N .....	48

# TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

## DEFINITIONS

### Destinations

Source : Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

Les différentes destinations et sous-destinations prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme sont les suivantes :

**1. Exploitation agricole et forestière**, comprenant les deux sous-destinations « exploitation agricole » et « exploitation forestière »

- La sous-destination «**exploitation agricole**» recouvre les 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.
- La sous-destination «**exploitation forestière**» recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

**2. Habitation**, comprenant les deux sous-destinations « logement » et « hébergement »

- La sous-destination «**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.
- La sous-destination «**hébergement**» recouvre 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. Commerce et activité de service**, comprenant les six sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « commerce de gros », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hébergement hôtelier et touristique » et « cinéma ».

- La sous-destination «**artisanat et commerce de détail**» recouvre 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.
- La sous-destination «**restauration**» recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination «**commerce de gros**» recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- La sous-destination «**activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**» recouvre 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.
- La sous-destination «**hébergement hôtelier et touristique**» recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination «**cinéma**» recouvre 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.

**4. Equipements d'intérêt collectif et de services publics**, comprenant les six sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées », « 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 » et « autres équipements recevant du public ».

- La sous-destination «**locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**» recouvre 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'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination «**locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**» recouvre 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.
- La sous-destination «**établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**» recouvre 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.
- La sous-destination «**salles d'art et de spectacles**» recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination «**équipements sportifs**» recouvre 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.
- La sous-destination «**autres équipements recevant du public**» recouvre 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 «Equipement 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.

**5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**, comprenant les quatre sous-destinations « industrie », « entrepôt », « bureau » et « centre de congrès et d'exposition ».

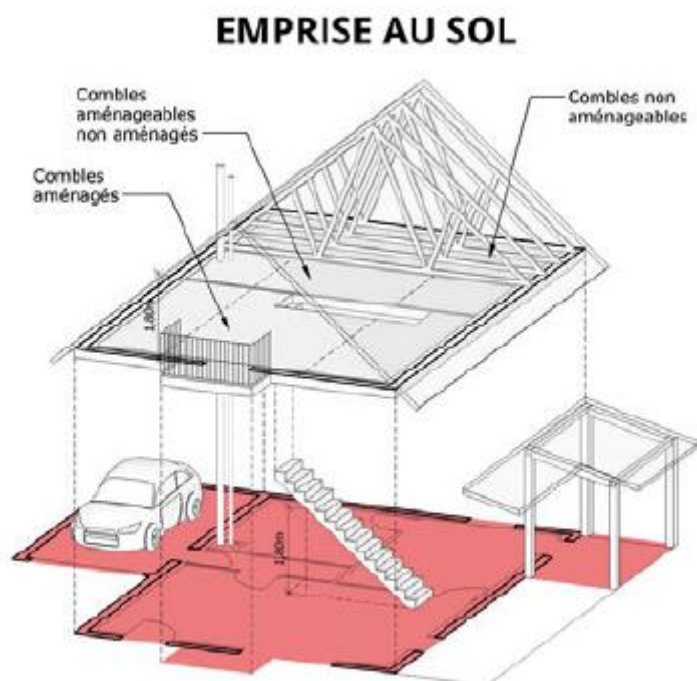
- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

### **Définition propre au PLU de Sainte-Hélène-sur-Isère**

**Annexes** : sont considérés comme annexes les locaux accessoires constituant une dépendance d'un bâtiment à usage principal d'habitation (garages, abri de jardin, piscine, bûcher, chenil,...), qui n'est pas dédié à l'occupation permanente et n'est pas accolé à la construction principale.

**Emprise au sol** (rappel de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme)

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



Source illustration : <https://perie-archi.fr/medias/schemas-comparatifs-surfaces.pdf>

**PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES  
LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du PLU
2. Les articles L.111-15, R111-2, R111-4, R111-26 à R111-27 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

Article L.111-15 – reconstruction après sinistre ou démolition

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R111-27

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

## **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

L'ensemble du territoire de Sainte-Hélène-sur-Isère est couvert par le Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci est divisé en zones repérées sur le plan de zonage par les appellations suivantes :

### **U – Zones Urbaines**

Ua	Secteur urbanisé ancien dense
Uc	Secteur urbanisé récent moins dense
Ubc	Secteur urbanisé à destination de bureaux et commerces
Ue	Secteur urbanisé à destination économique
Uea	Secteur urbanisé à destination économique liée à l'agriculture
Uj	secteur cultivé, <b>dont</b> à vocation de jardin, inconstructible

### **AU – Zones A Urbaniser**

Secteur suffisamment équipé

AUb	Secteur destiné prioritairement à de l'habitat de type R+2+c
AUc	Secteur destiné prioritairement à de l'habitat de type R+1+c
AUe	Secteur à destination économique

### **A – Zones Agricoles**

Aa	Secteur destiné à la protection des terres agricoles et du paysage
Ab	Secteur agricole dans lequel les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles peuvent trouver place

### **N – Zones Naturelles**

N	Secteur naturel
Nc	Secteur d'exploitation d'une carrière
NL	Secteur naturel à destination de loisirs
Ndb	Secteur destiné à un dépôt de bois

### **Les secteurs et indices**

Les secteurs et indices complètent le zonage général et permettent, selon les nécessités d'urbanisme local, de différencier par un indice certaines parties de zones dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent :

**Indice d :** Bâtiment pouvant changer de destination.

**Indice « e » :** Bâtiment autre qu'habitation pouvant faire l'objet d'une extension.

**Indice F :** Présence de bâtiment d'exploitation agricole, soumis à des conditions de distance d'implantation ou d'extension vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Cette exigence est réciproque pour les nouvelles constructions à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

**Indice P :** Bâtiment patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

### **Autres informations**

LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT (plans de zonage) comportent par ailleurs :

- **les emplacements réservés** qui sont repérés et répertoriés aux documents graphiques (L.151-41 du code de l'urbanisme).
- Les secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation
- Les linéaires sur lequel l'aspect de la façade est réglementé dans un objectif de mixité fonctionnelle.
- Les secteurs concernés par la mixité sociale.
- Les secteurs concernés par l'étude des risques naturels (Plan d'Indexation en Z).
- Les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).
- Les axes bruyants et les bandes d'isolement acoustique
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (zones humides et corridor biologique – trame)
- Les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, au titre de l'article L. 151-23 et des 4° et 5° du R.151-43 du Code de l'urbanisme. (boisements alluviaux, alignements d'arbres notamment)

Ces périmètres, qui se superposent aux zones du P.L.U., engendrent des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol.



## TITRE 2 : REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

<b>SECTION I</b>	<b>AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>
------------------	--

<b>ARTICLE 1</b>	<b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>
------------------	---

### Prise en compte des risques naturels

#### Prise en compte du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère

Pour toute occupation et utilisation du sol située dans le périmètre d'étude du PPRI identifié sur le plan de zonage, le pétitionnaire devra se reporter au document du PPRI joint en annexe du dossier de P.L.U., pour connaître la nature exacte du risque et intégrer dans son projet d'occupation ou d'utilisation du sol les prescriptions définies par ce PPRI.

En cas de non observation de ces prescriptions ou de prescriptions issues d'études plus fines réalisées à la parcelle, l'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol sera refusée au titre de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme :

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*

#### Prise en compte du Plan d'Indexation en Z

Pour toute occupation et utilisation du sol située dans le périmètre d'étude du PIZ identifié sur le plan de zonage, le pétitionnaire devra se reporter au document de P.I.Z. joint en annexe du dossier de P.L.U., pour connaître la nature exacte du risque et intégrer dans son projet d'occupation ou d'utilisation du sol les prescriptions définies par le P.I.Z.

En cas de non observation de ces prescriptions ou de prescriptions issues d'études plus fines réalisées à la parcelle, l'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol sera refusée au titre de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme :

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*

#### Le long des cours d'eau

Sauf indication contraire au PIZ ou au PPRI, une bande « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande de recul peut être

éventuellement réduite à 4 mètres (mais pas en deçà), pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant).

Les équipements et installations liés à la production d'énergie hydraulique, les constructions, installations, infrastructures, réseaux aériens ou enterrés, nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général sont autorisés dans la bande non aedificandi citée ci-dessus, dans la mesure où leur implantation est techniquement justifiée à cet emplacement et sous réserve de la prise en compte des risques et de ne pas les aggraver, mais aussi de s'assurer du bon fonctionnement des cours d'eau.

### **Prise en compte du risque sismique**

La commune de Sainte-Hélène-sur-Isère est classée en zone de sismicité 4 (niveau d'aléa moyen).

Toute nouvelle construction devra prendre en compte la réglementation afférente à ce zonage.

### **Prise en compte des axes bruyants**

La commune de Sainte-Hélène-sur-Isère est concernée par l'A430 classée en catégorie 2, à partir de laquelle une bande de 250 m est soumise aux prescriptions d'isolement acoustique.

### **Prise en compte du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Albertville**

La commune de Sainte-Hélène-sur-Isère est concernée le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Albertville – plan en annexe du PLU.

<b>SECTION II</b>	<b>CARACTERISTIQUES</b>	<b>URBAINE,</b>	<b>ARCHITECTURALE,</b>
	<b>ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>ET PAYSAGERE</b>	

<b>PARAGRAPHE</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>QUALITE</b>	<b>URBAINE,</b>	<b>ARCHITECTURALE,</b>
			<b>ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>ET PAYSAGERE</b>	

<b>ARTICLE 2</b>	<b>OBLIGATIONS</b>	<b>EN</b>	<b>MATIERE</b>	<b>DE</b>	<b>PERFORMANCES</b>
	<b>ENERGETIQUES</b>	<b>ET</b>	<b>ENVIRONNEMENTALES</b>		

Le projet favorisera, sauf contrainte technique particulière et selon la nature de la construction, une implantation facilitant la performance énergétique de la construction.

Il est préconisé de couvrir une part de ses besoins énergétiques (eau chaude sanitaire, chauffage, rafraîchissement / électricité,...) par des énergies renouvelables (biomasse telle que le bois, solaire, géothermie, éolien, hydraulique).

### **PARAGRAPHE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE 3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR**

Par souci d'intégration au paysage local, les haies seront réalisées préférentiellement en mélangeant des arbres et arbustes d'essences variées, en privilégiant les essences locales.

Les espaces libres non destinés à la voirie, au stationnement ou à la construction seront aménagés en matériaux perméables ou traités en espace vert.

La plantation de végétaux exotiques envahissants (ex. renouée du Japon, balsamine de l'Himalaya, bambou, Robinier faux acacia,...) est interdite.

Les constructions et leurs abords doivent être entretenus de sorte que l'aspect, la salubrité et la sécurité du quartier ou du site soient préservés.

#### **ARTICLE 4 GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

Il est préconisé de traiter les surfaces de stationnement ou cheminements piétons avec un revêtement perméable (ex. béton alvéolé,...) ou des joints enherbés.



*Ex. de traitement de sol limitant l'imperméabilisation*

Les eaux pluviales peuvent être stockées, indépendamment des équipements de gestion du pluvial proprement dits, pour le nettoyage des véhicules, l'entretien des espaces verts de la parcelle,...

Des mesures ayant pour objectif de ne pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux pluviales en aval des nouveaux aménagements peuvent être prises, par la mise en œuvre de dispositifs, soit (liste non exhaustive) :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie, toitures terrasses ;
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues, stockage des eaux dans des bassins ;
- à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - au niveau de la voirie : extension latérale de la voirie (fossés, noues),
  - au niveau du quartier : stockage des eaux dans des bassins, puis infiltration dans le sol (bassins d'infiltration) de préférence, ou évacuation vers un exutoire si l'infiltration n'est techniquement pas possible. .

**SECTION III EQUIPEMENTS ET RESEAUX****ARTICLE 5 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Rappel : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (code civil)

**Accès**

1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

**Voiries nouvelles**

1. Les voiries doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du déneigement.
2. Les voies en impasse desservant 4 constructions ou plus doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour.
3. Dans les opérations comprenant 4 constructions ou plus, un emplacement pour le stockage de la neige doit être prévu ou les modalités de gestion de la neige précisées.

**ARTICLE 6 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

**4.1. Eau potable****411. Zones desservies**

Toute construction ou installation nouvelle, dont la destination le nécessite, doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**412. Zones non desservies**

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de celui-ci, l'alimentation en eau devra être conforme à la réglementation en vigueur.

## **4.2. Assainissement des eaux usées**

### **421. Zones desservies**

Toute construction ou installation nouvelle ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination, doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées, lorsque sa destination le nécessite.

### **422. Zones non desservies**

En l'absence de réseau d'assainissement, ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conçu de façon à être mis hors circuit.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

## **4.3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne devront pas aggraver la situation antérieure.

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chéneaux, gouttières, canalisations). L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer. Le cas échéant, un équipement de rétention sera mis en place avant rejet dans un exutoire (ruisseau ou réseau).

Les accès à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

En l'absence de fossé, des équipements devront être prévus pour limiter les désordres sur la voie publique lorsque le projet se situe en amont et pour gérer les écoulements lorsque le projet est en aval de la route.

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

## **4.4. Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements dans les parcelles privatives aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain.

## **TITRE 3 : REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DESTINEES PRIORITAIREMENT A L'HABITAT – UA ET UC**

### **SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Voir également les règles applicables à toutes les zones.

#### **ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à destination de commerce de gros
- les constructions à destination d'entrepôt
- les Installations Classées pour l'Environnement soumises à déclaration ou autorisation, à l'exception de celles liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- les affouillements et exhaussements non liés strictement à une opération autorisée dans la zone.

#### **ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à destination d'industrie sont autorisées s'il s'agit principalement de locaux de stockage de matériel, l'activité devant s'exercer principalement sur des chantiers et non en atelier. Ces stockages devront être clos et couverts. L'activité ne devra entraîner aucune incommodité ou nuisance (bruit, odeurs, circulations, pollutions visuelles...) excédant celle normale de la vie urbaine et ne faire courir aucun risque de dommage aux personnes et aux biens. Ces activités ne devront pas présenter de risques pour la sécurité ou salubrité publiques.

Elles devront être liées à la présence d'une habitation principale. La surface de ces constructions est limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol<sup>1</sup>.

#### **ARTICLE 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sur les linéaires indiqués au plan, l'aspect des façades commerciales en rez-de-chaussée devra être conservé, même si l'activité cesse.

---

<sup>1</sup> Voir définition dans les dispositions générales.

<b>SECTION II</b>	<b>CARACTERISTIQUES</b>	<b>URBAINE,</b>	<b>ARCHITECTURALE,</b>
	<b>ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>ET PAYSAGERE</b>	

Voir également les règles applicables à toutes les zones.

## **PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE 4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **En secteur Ua**

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+2+ combles.  
Dans le cas de toiture plate ou terrasse, la hauteur est limitée à R+2.

#### **En secteur Uc**

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+1+ combles.  
Dans le cas de toiture plate ou terrasse, la hauteur est limitée à R+2.

#### **Dans tous les secteurs**

Dans le cas d'une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume.

En cas de reconstruction ou rénovation, la hauteur pourra atteindre la hauteur du bâtiment initial, même si celle-ci excède la règle fixée ci-dessus.

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur pourra atteindre la hauteur du bâtiment initial, même si celle-ci excède la règle fixée ci-dessus, tout en respectant les règles relatives à la construction par rapport aux limites séparatives.

Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les hauteurs ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### **ARTICLE 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **En secteur Ua**

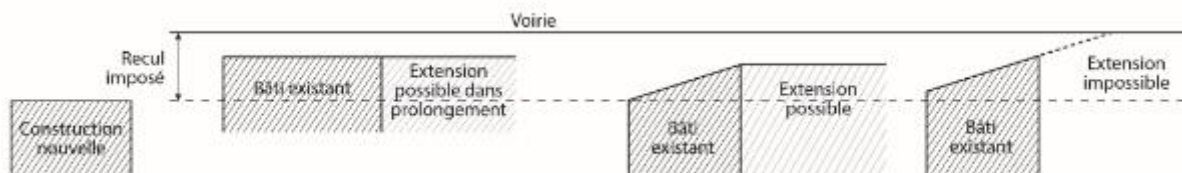
Les constructions s'implanteront en fonction des besoins de circulation et de sécurité.  
Le survol du domaine public est autorisé si la hauteur est supérieure à 4,50 m.

#### **En secteur Uc**

Les constructions s'implanteront à 6 mètres au minimum de l'axe. Une tolérance de 1 mètre est admise pour les débords de toit en suspension.

### Dans tous les secteurs

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des bâtiments existants, dans la mesure où cette extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie et ne diminue pas le retrait existant.



Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.

Le long de la voirie, notamment en cas d'empiètement sur le domaine public, l'isolation par l'extérieur ne pourra être autorisée que si elle reste compatible avec les besoins de circulation (piéton et véhicules) et de sécurité.

Il est recommandé d'implanter les portails à 5 mètres au minimum du bord de l'espace public.

Les travaux d'affouillement liés à la construction ou à l'aménagement du terrain ne devront pas porter atteinte à la structure de la chaussée. Un recul du bâtiment ou des aménagements différents de la règle ci-dessus pourra être demandé, pour éviter les désordres sur la voie publique.

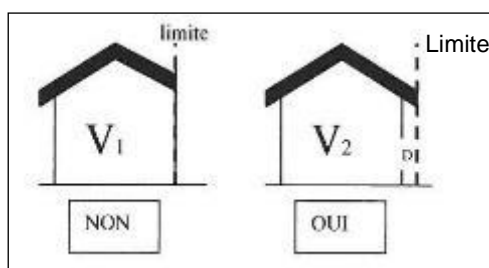
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie.

## ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Dans le secteur Ua

Les constructions peuvent s'implanter en tout point (débords de toit, balcons,...) jusque sur la limite séparative.

Dans le cas d'implantation sur la limite, pour préserver l'architecture et l'équilibre de la construction, le volume V2 à implanter est défini par le croquis ci-dessous.



Le schéma ci-dessus ne s'applique pas en cas de constructions mitoyennes.



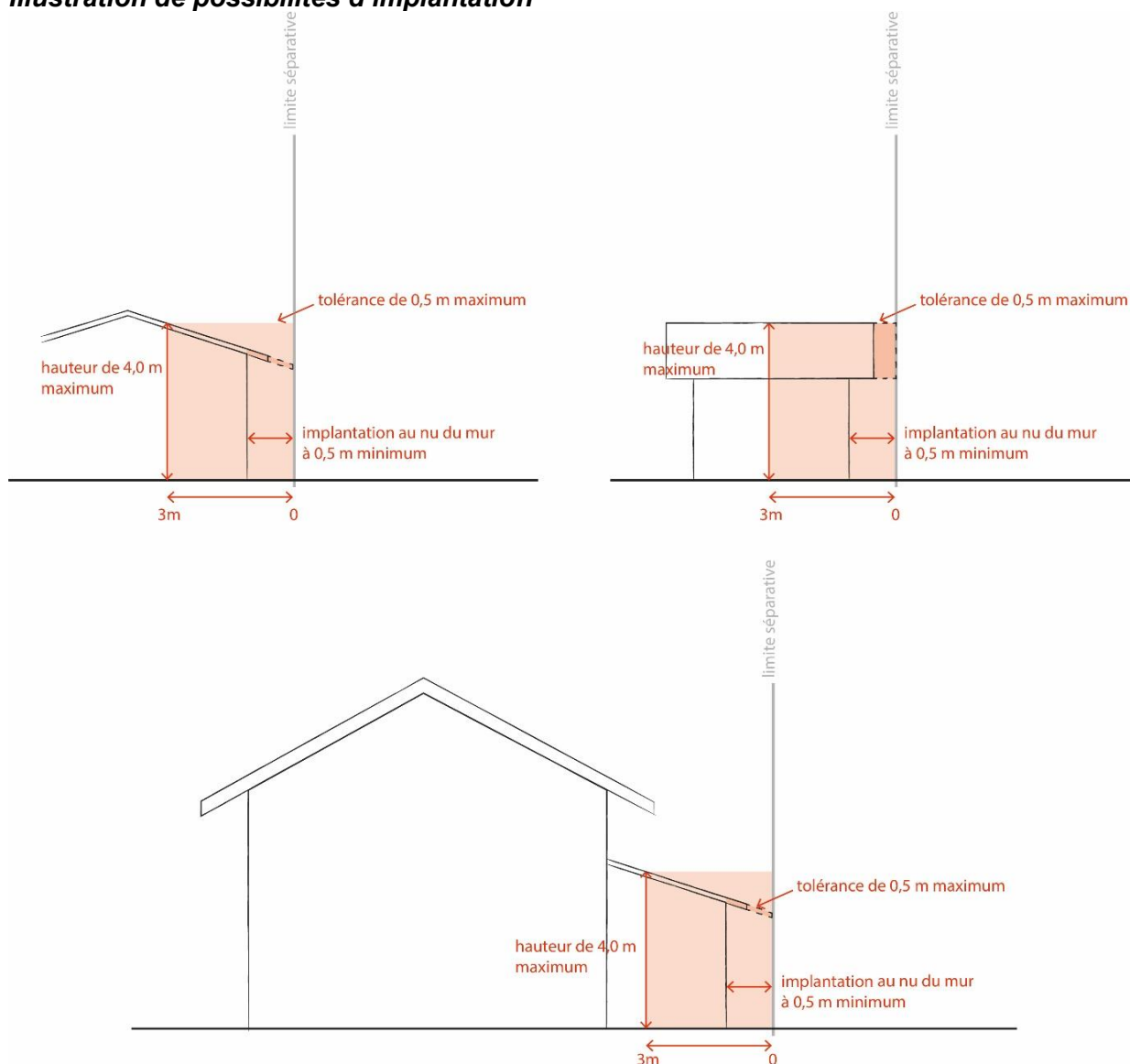
### Dans le secteur Uc

1. Les constructions peuvent s'implanter jusqu'à 0,5 m de la limite séparative, sous réserve que, dans la bande de 0 à 3 m,

- la hauteur de la construction reste inférieure ou égale à 4 m ; dans le cas d'une toiture plate ou terrasse, la hauteur du garde-corps n'est pas comprise dans les 4 m
- la longueur de chaque façade, hors débords de toit le cas échéant, bordant la limite soit inférieure ou égale à 6 m.

Une tolérance de 0,5 m est admise pour les débords de toit.

### **Illustration de possibilités d'implantation**



2. Les constructions peuvent également s'implanter sur la limite séparative en cas d'adossement à une construction déjà existante ou de construction simultanée (1 seul PC) de part et d'autre de la limite.

**Dans les deux secteurs**

1. Les piscines enterrées (bassin) doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.
3. Les équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusque sur la limite séparative.

**ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une réflexion sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra être engagée, pour bénéficier au mieux des apports de l'énergie solaire et limiter les vis-à-vis.

Sur les parcelles dont la surface le permet, une réflexion devra être engagée sur l'implantation des constructions, pour en permettre plusieurs à terme.

**PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****ARTICLE 8 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

Des dispositions différentes des règles ci-dessous pourront s'appliquer pour les équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

**Aspect des façades**

Les matériaux prévus pour être enduits ou recouverts d'un parement devront l'être.  
Les constructions d'aspect rondin ou d'aspect régional non local (ex. maison à colombage, mas provençal,...) sont interdites.  
Les couleurs vives sur l'ensemble de la façade sont interdites.

**Aspect des toitures**

Dans le cas d'un toit à deux pans ou plus, la pente sera de

- 60% minimum pour les constructions d'emprise au sol<sup>2</sup> supérieure à 20 m<sup>2</sup>
- 20% minimum pour les constructions d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

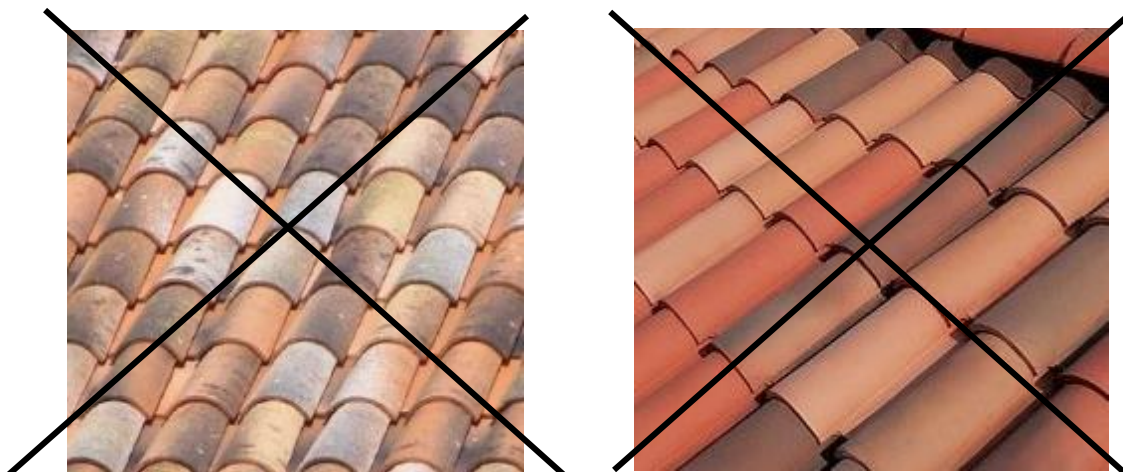
Les toitures à un pan sont autorisées uniquement si elles sont accolées à la façade latérale de la construction principale, avec une pente identique à celle de la construction principale.

---

<sup>2</sup> Voir définition dans les dispositions générales.

Les toitures plates pour les constructions principales sont autorisées uniquement si elles sont végétalisées et ont pour objectif d'améliorer la performance environnementale de la construction (performance énergétique, rétention d'eau de pluie,...)

Les toitures seront de couleur unie, en matériaux non réfléchissants, à l'exception des ouvertures de toit, des toits végétalisés ou des équipements solaires.



*Exemples de teinte de couleur non unie interdite.*

Elles auront de préférence l'aspect suivant :

- Aspect « terre cuite » de format petit moule (17 à 20 par m<sup>2</sup>), de teinte rouge avec finition naturelle, vieillie ou de teinte ardoisée ou brune
- Aspect « ardoise naturelle »
- Aspect « tôle plane à joint de bout », « tôle plane à tasseaux », « zinc »

L'aspect « bac acier » brillant est interdit.

Si les panneaux solaires sont sur une toiture inclinée, ils seront parallèles à celle-ci. Le cas échéant, les panneaux solaires sur toiture plate seront masqués par un acrotère.

Les débords de toit sont obligatoires (sauf en cas de mitoyenneté, lors de l'adossement à une façade) lors de toit à un ou plusieurs pans. Pour les constructions d'emprise sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>, ce débord sera de 50 cm minimum.

### Aspect des clôtures

Hors secteur Ua, les murs pleins sont interdits ; les murets sont autorisés en support d'autres types de clôture.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,70 m au maximum, y compris, le cas échéant, un muret de 0,60 m au maximum.

Les panneaux pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisés dans la limite d'un linéaire continu de 6 mètres au maximum. Une rupture d'égale distance est imposée entre chaque séquence.

**ARTICLE 9 PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER...**

Les travaux effectués sur les bâtiments et éléments patrimoniaux identifiés par un indice « P » devront avoir pour objectif la conservation du bâtiment et/ou sa mise en valeur. La proportion des matériaux, des ouvertures,... sera, dans la mesure du possible, conservée.

**PARAGRAPHE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Voir règles applicables à toutes les zones.

**PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT****ARTICLE 10 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- un minimum de 2 places par logement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- un minimum de 3 places au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

3. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place minimum par logement.

4. Dans le secteur Ua, lors de changement de destination, en cas de contrainte technique particulière (accès trop étroit ou insuffisant pour un véhicule ou architecture de la construction existante) à démontrer, ou impossibilité technique de réaliser ou acquérir les places dans un rayon de 250 mètres, les places pourront ne pas être réalisées.

5. Pour les constructions à usage d'activité, le nombre de places prévues devra être suffisant au regard de l'activité.

6. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 mètres de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

**7. Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux**

Un emplacement réservé au stationnement des deux roues non motorisés devra être réalisé pour toute construction comprenant quatre logements ou plus et pour toute construction de 250 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher à destination de bureau.

Cet emplacement doit être

- Accessible (accès à niveau ou à plan incliné) et fonctionnel
- Equipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres

Destination et nombre de places requises :

- 1 place par logement
- 1 place pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinés au bureau.

Cette règle s'applique également lors de la création de nouveaux logements dans le volume existant, sauf impossibilité technique particulière.

### **SECTION III EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Voir les règles applicables à toutes les zones.

## **TITRE 4 : REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES CULTIVEES, A VOCATION DE JARDIN – UJ**

### **SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Voir également les règles applicables à toutes les zones.

#### **ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction, occupation ou utilisation qui n'est pas autorisée à l'article suivant est interdite.

#### **ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les équipements et installations d'intérêt collectif et de services publics sont autorisés, aux conditions qu'il s'agisse d'installation technique telle que transformateur électrique,... et qu'ils s'insèrent dans leur environnement par un traitement adapté.

Un abri de jardin démontable par tènement est autorisé sous les conditions figurant dans les articles suivants.

### **SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Voir également les règles applicables à toutes les zones.

#### **PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE 3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol<sup>3</sup> des abris de jardin est limitée à 5 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de l'abri de jardin est limitée à 2,50 m.

---

<sup>3</sup> Voir définition dans les dispositions générales.

**ARTICLE 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les abris de jardin seront implantés à minima avec un retrait de 1 mètre minimum au nu du mur du bord de la voie circulée.

Les dépassés de toitures pourront être autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite de 0,5 mètre.

Les constructions, équipements et installations d'intérêt collectif et services publics pourront s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie.

**ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les abris de jardins peuvent s'implanter, au nu du mur, à 0,5 m de la limite séparative. Les dépassés de toitures pourront être autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite de 0,5 mètre.

**PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****ARTICLE 7 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions, équipements et installations d'intérêt collectif et services publics.

**Aspect des façades**

Les façades seront d'aspect bois.

**Aspect des toitures**

Les toitures seront de couleur grise.

**Aspect des clôtures**

Les murs pleins sont interdits ; les murets sont autorisés en support d'autres types de clôture. La hauteur des clôtures est limitée à 1,70 m au maximum, y compris, le cas échéant, un muret de 0,60 m au maximum.

Les panneaux pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisés dans la limite d'un linéaire continu de 6 mètres au maximum. Une rupture d'égale distance est imposée entre chaque séquence.

**PARAGRAPHE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Voir règles applicables à toutes les zones.

## **TITRE 5 : REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DESTINEES PRIORITAIREMENT A L'HABITAT – AUB ET AUC**

<b>SECTION I    AFFECTATION    DES    SOLS    ET    DESTINATION    DES CONSTRUCTIONS</b>
--

Voir également les règles applicables à toutes les zones.

### **ARTICLE 1    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à destination de commerce de gros
- les constructions à destination d'entrepôt
- les Installations Classées pour l'Environnement soumises à déclaration ou autorisation, à l'exception de celles liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- les affouillements et exhaussements non liés strictement à une opération autorisée dans la zone.

### **ARTICLE 2    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et être réalisé

- en une seule opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone pour les secteurs du Rotex, du Nant Perrin et de l'Oratoire.
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone pour le secteur du Bourg centre.

Les constructions à destination d'industrie sont autorisées s'il s'agit principalement de locaux de stockage de matériel, l'activité devant s'exercer principalement sur des chantiers et non en atelier. Ces stockages devront être clos et couverts. L'activité ne devra entraîner aucune incommodité ou nuisance (bruit, odeurs, circulations, pollutions visuelles...) excédant celle normale de la vie urbaine et ne faire courir aucun risque de dommage aux personnes et aux biens. Ces activités ne devront pas présenter de risques pour la sécurité ou salubrité publiques.

Elles devront être liées à la présence d'une habitation principale. La surface de ces constructions est limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Voir définition dans les dispositions générales.



**ARTICLE 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sur la zone AUb du Bourg centre, au minimum 30% des logements (exprimée en surface de plancher et nombre de logements) seront en accession et/ou location aidée.

**SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Voir également les règles applicables à toutes les zones.

**PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****ARTICLE 4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****En secteur AUb**

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+2+combles. Dans le cas de toiture plate ou terrasse, la hauteur est limitée à R+3.

**En secteur AUc**

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+1+combles. Dans le cas de toiture plate ou terrasse, la hauteur est limitée à R+2.

**Dans tous les secteurs**

Dans le cas d'une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

**ARTICLE 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront à 6 mètres au minimum de l'axe. Une tolérance de 1 mètre est admise pour les débords de toit en suspension.

Il est recommandé d'implanter les portails à 5 mètres au minimum du bord de l'espace public.

Les travaux d'affouillement liés à la construction ou à l'aménagement du terrain ne devront pas porter atteinte à la structure de la chaussée. Un recul du bâtiment ou des aménagements différents de la règle ci-dessus pourra être demandé, pour éviter les désordres sur la voie publique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie.

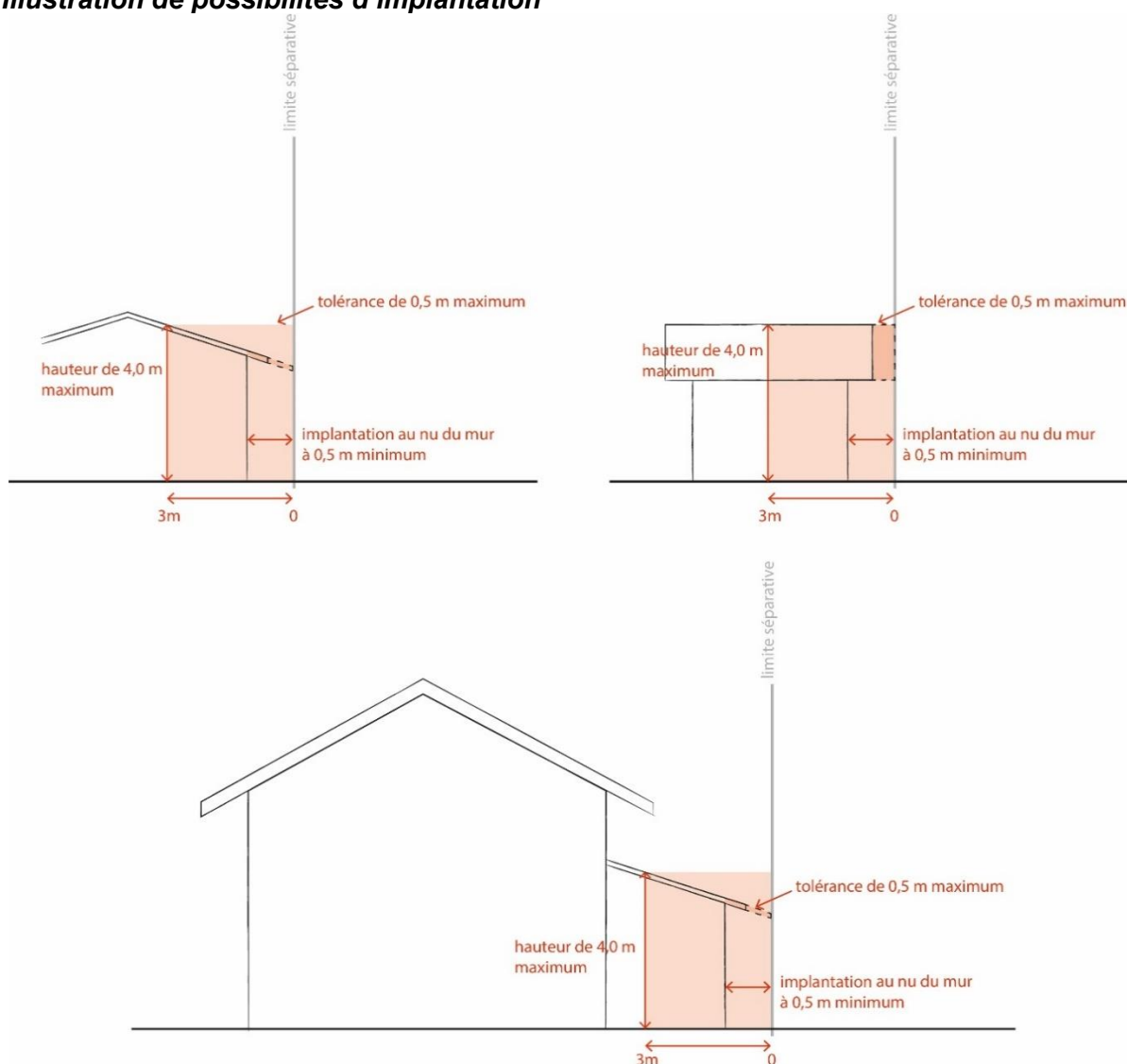
## ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent s'implanter jusqu'à 0,5 m de la limite séparative, sous réserve que, dans la bande de 0 à 3 m,

- la hauteur de la construction reste inférieure ou égale à 4 m ; dans le cas d'une toiture plate ou terrasse, la hauteur du garde-corps n'est pas comprise dans les 4 m
- la longueur de chaque façade, hors débords de toit le cas échéant, bordant la limite soit inférieure ou égale à 6 m.

Une tolérance de 0,5 m est admise pour les débords de toit.

### Illustration de possibilités d'implantation



2. Les piscines enterrées (bassin) doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3. Les équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusque sur la limite séparative.

**ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une réflexion sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra être engagée, pour bénéficier au mieux des apports de l'énergie solaire et limiter les vis-à-vis.

Sur les parcelles dont la surface le permet, une réflexion devra être engagée sur l'implantation des constructions, pour en permettre plusieurs à terme.

**PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****ARTICLE 8 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

Des dispositions différentes des règles ci-dessous pourront s'appliquer pour les équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

**Aspect des façades**

Les matériaux prévus pour être enduits ou recouverts d'un parement devront l'être.  
Les constructions d'aspect rondin ou d'aspect régional non local (ex. maison à colombage, mas provençal,...) sont interdites.  
Les couleurs vives sur l'ensemble de la façade sont interdites.

**Aspect des toitures**

Dans le cas d'un toit à deux pans ou plus, la pente sera de

- 60% minimum pour les constructions d'emprise au sol<sup>5</sup> supérieure à 20 m<sup>2</sup>
- 20% minimum pour les constructions d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

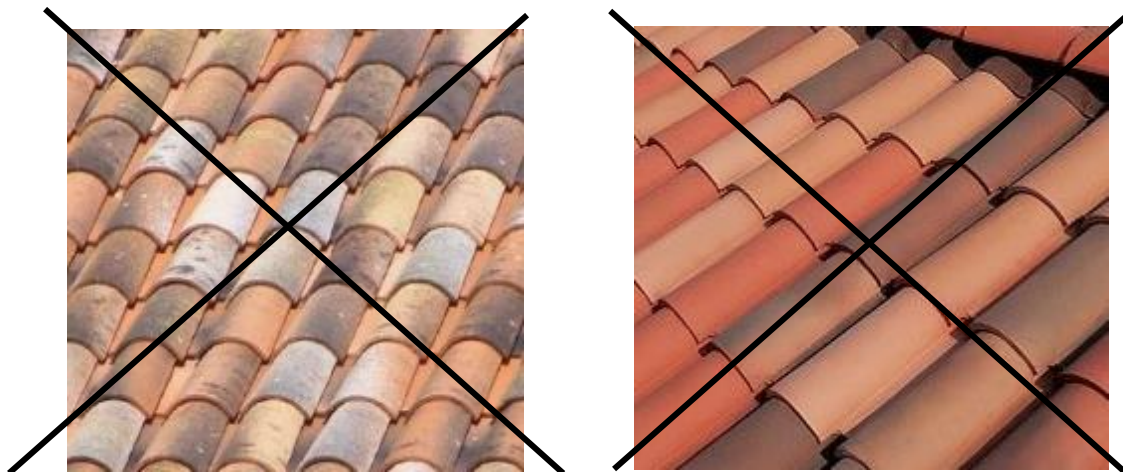
Les toitures à un pan sont autorisées uniquement si elles sont accolées à la façade latérale de la construction principale, avec une pente identique à celle de la construction principale.

Les toitures plates pour les constructions principales sont autorisées uniquement si elles sont végétalisées et ont pour objectif d'améliorer la performance environnementale de la construction (performance énergétique, rétention d'eau de pluie,...)

---

<sup>5</sup> Voir définition dans les dispositions générales.

Les toitures seront de couleur unie, en matériaux non réfléchissants, à l'exception des ouvertures de toit, des toits végétalisés ou des équipements solaires.



*Exemples de teinte de couleur non unie interdite.*

Elles auront de préférence l'aspect suivant :

- Aspect « terre cuite » de format petit moule (17 à 20 par m<sup>2</sup>), de teinte rouge avec finition naturelle, vieillie ou de teinte ardoisée ou brune
- Aspect « ardoise naturelle »
- Aspect « tôle plane à joint de bout », « tôle plane à tasseaux », « zinc »

L'aspect « bac acier » brillant est interdit.

Si les panneaux solaires sont sur une toiture inclinée, ils seront parallèles à celle-ci. Le cas échéant, les panneaux solaires sur toiture plate seront masqués par un acrotère.

Les débords de toit sont obligatoires (sauf en cas de mitoyenneté, lors de l'adossement à une façade) lors de toit à un ou plusieurs pans. Pour les constructions d'emprise sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>, ce débord sera de 50 cm minimum.

#### Aspect des clôtures

Le long de la voie communale, les murs pleins sont interdits ; les murets sont autorisés en support d'autres types de clôture.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,70 m au maximum, y compris, le cas échéant, un muret de 0,60 m au maximum.

Les panneaux pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisés dans la limite d'un linéaire continu de 6 mètres au maximum. Une rupture d'égale distance est imposée entre chaque séquence.

### **PARAGRAPHE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Voir règles applicables à toutes les zones.

## **PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT**

### **ARTICLE 9 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- un minimum de 2 places par logement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- un minimum de 3 places au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

3. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place minimum par logement.

4. Pour les constructions à usage d'activité, le nombre de places prévues devra être suffisant au regard de l'activité.

#### **5. Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux**

Un emplacement réservé au stationnement des deux roues non motorisés devra être réalisé pour toute construction comprenant quatre logements ou plus et pour toute construction de 250 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher à destination de bureau.

Cet emplacement doit être

- Accessible (accès à niveau ou à plan incliné) et fonctionnel
- Equipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres

Destination et nombre de places requises :

- 1 place par logement
- 1 place pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinés au bureau.

Cette règle s'applique également lors de la création de nouveaux logements dans le volume existant, sauf impossibilité technique particulière.

## **SECTION III EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Voir les règles applicables à toutes les zones.

## TITRE 6 : REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DESTINEES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES – UE, UEA ET UBC

<b>SECTION I      AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>
---

Voir également les règles applicables à toutes les zones.

### ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### En secteur Ue

Sont interdites

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et/ou forestière,
- Les constructions à destination d'habitation
- Les constructions à destination :
  - artisanat et commerce
  - restauration,
  - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - hébergement hôtelier et touristique,
  - cinéma

Les stockages de bois grume, matériaux inertes, polluants, ... ne sont pas autorisés

#### En secteur Uea

Sont interdites

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et/ou forestière,
- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article 2
- Les constructions à destination :
  - artisanat et commerce de détail,
  - restauration,
  - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - hébergement hôtelier et touristique,
  - cinéma

Les stockages de bois grume, matériaux inertes, polluants, ... ne sont pas autorisés

**Les décharges et les dépôts de véhicules, épaves ou non, à l'air libre sont interdits.**

### **En secteur Ubc**

Sont interdites

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et/ou forestière,
- Les constructions à destination d'habitation
- Les constructions à destination :
  - artisanat et commerce de détail alimentaire
  - commerce de gros
- les constructions à destination :
  - d'industrie
  - d'entrepôt

Sont également interdits :

- Le changement de destination de l'hôtel – restaurant.
- Le stockage de tout matériau à l'air libre, **y compris les décharges et dépôts de véhicules épaves.**

## **ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **En secteurs Ue et Ubc**

Les locaux de gardiennage sont autorisés, sous réserve :

- de la nécessité justifiée de résider sur le site de l'activité, appréciée en fonction de la nature de l'activité et de l'importance de celle-ci,
- que la construction soit intégrée dans le bâtiment d'activité ou accolée à celui-ci,
- qu'il ne soit édifié qu'un seul local de gardiennage par unité économique et que sa surface de plancher n'excède pas 40 m<sup>2</sup>.

Dans la zone Ue de Sur Brouve au Chef-lieu, les équipements adéquats pour limiter les nuisances (sonores, visuelles, olfactives,...) seront mises en œuvre. Les équipements techniques (ex. moteurs, ventilation,...) seront intégrés dans le bâtiment ou feront l'objet de mesures visant à en réduire les nuisances.

### **En secteur Ue uniquement**

**Les décharges et les dépôts de véhicules, épaves ou non, sont autorisés à la condition d'être dans des locaux fermés et que toutes les dispositions soient prises pour limiter la pollution des sols et des eaux souterrains.**

### **En secteurs Uea uniquement**

Les activités industrielles sont autorisées à la condition d'être liées à l'activité agricole. Des équipements adéquats pour limiter les nuisances (sonores, visuelles, olfactives,...) seront mis en œuvre.

Les logements pour les travailleurs saisonniers liés aux activités agricoles sont autorisés dans la limite maximale de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la totalité de la zone.

**En secteur Ubc uniquement**

Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées, à la condition de ne pas être à vocation alimentaire.

<b>SECTION II      CARACTERISTIQUES      URBAINE,      ARCHITECTURALE,                          ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>
---

Voir également les règles applicables à toutes les zones.

**PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****ARTICLE 3    HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais. Elle se mesure entre tout point de la construction et sa projection à la verticale.

La hauteur ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

En cas de reconstruction ou rénovation, la hauteur pourra atteindre la hauteur du bâtiment initial, même si celle-ci excède la règle fixée ci-dessus.

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur pourra atteindre la hauteur du bâtiment initial, même si celle-ci excède la règle fixée ci-dessus, tout en respectant les règles relatives à la construction par rapport à la limite séparative.

Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les hauteurs ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

**ARTICLE 4    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX  
                         VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront à

- 2 mètres au minimum du bord de la chaussée (ou du trottoir le cas échéant) pour les voies départementales
- 1 mètre au minimum du bord de la chaussée (ou du trottoir le cas échéant) pour les autres voies.
- une distance au moins égale à la hauteur de la construction, de l'installation ou de l'équipement ( $D > \text{ou} = h$ ) pour l'autoroute (à l'exception de ceux liés à l'activité autoroutière). La distance est calculée à partir de la limite du domaine public autoroutier concédé.



Une tolérance de 1 mètre est admise pour les débords de toit et autres éléments architecturaux situés à plus de 6 m de haut par rapport au niveau de la voie.

Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.

Le long de la voirie, notamment en cas d'empiètement sur le domaine public, l'isolation par l'extérieur ne pourra être autorisée que si elle reste compatible avec les besoins de circulation (piéton et véhicules) et de sécurité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie, à l'exception de l'autoroute pour laquelle la règle prévue ci-dessus s'applique.

Les travaux d'affouillement liés à la construction ou à l'aménagement du terrain ne devront pas porter atteinte à la structure de la chaussée. Un recul du bâtiment ou des aménagements différents de la règle ci-dessus pourra être demandé

## **ARTICLE 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Secteurs Ue et Ubc – cas particulier**

Les règles ci-dessous s'appliquent uniquement lorsque les terrains situés de l'autre côté de la limite séparative ne sont pas classés en zone Ue ou AUe.

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'à 1 m de la limite séparative, sous réserve que, dans la bande de 0 à 3 m,

- la hauteur de la construction reste inférieure ou égale à 4 m ; dans le cas d'une toiture plate ou terrasse, la hauteur du garde-corps n'est pas comprise dans les 4 m
- la longueur de chaque façade, hors débords de toit le cas échéant, bordant la limite soit inférieure ou égale à 6 m.

Une tolérance de 1 m est admise pour les débords de toit.

### **Secteurs Ue et Ubc – dans les autres cas**

Les constructions peuvent s'implanter soit sur la limite séparative, soit à un mètre au minimum de la limite séparative.

Une tolérance de 1 m est admise pour les débords de toit, sans dépasser sur la parcelle voisine.

### **Secteur Ue de Sur Brouve, au Chef-lieu**

Les constructions s'implanteront à 10 m au minimum de la limite séparative si les terrains de l'autre côté de la limite sont classés en zone Uc.

### **Secteur Uea**

Les constructions s'implanteront à 10 m au minimum de la limite séparative si les terrains de l'autre côté de la limite sont classés en zone Uc.

**Dans tous les cas**

1. Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.
2. Les équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusque sur la limite séparative.

**PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****ARTICLE 6 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

Des dispositions différentes des règles ci-dessous pourront s'appliquer pour les équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

**Aspect des façades**

Les matériaux prévus pour être enduits ou recouverts d'un parement devront l'être.  
Les couleurs vives sont autorisées uniquement pour souligner des éléments architecturaux ou l'enseigne de l'entreprise.  
Les teintes des façades seront en harmonie avec l'existant : dans les tons beiges ou gris.

**Aspect des toitures**

Dans le cas de toiture à deux pans, la pente sera comprise entre 15 et 40%.  
Dans le cas d'une toiture plate, un acrotère sera réalisé.

Les matériaux de couverture seront de préférence de teinte grise, à l'exception des ouvertures de toit, des panneaux liés aux énergies solaires et des toitures végétalisées.

Si les panneaux solaires sont sur une toiture inclinée, ils seront parallèles à celle-ci. Le cas échéant, les panneaux solaires sur toiture plate seront masqués par un acrotère.

**Aspect des clôtures**

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours.

Les clôtures autorisées seront d'aspects suivants :

- Grillage rigide de couleur grise. Hauteur maximale : 2,50 m
- mur bahut de 0,60 m maximum + grillage rigide de couleur grise. Hauteur maximale de l'ensemble de la clôture : 2,50 m

Les panneaux pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m, dans la limite d'un linéaire continu de 6 mètres au maximum sont autorisés. Une rupture d'égale distance est imposée entre chaque séquence.

Les portails seront de la même teinte et nature que les clôtures. Les portails pleins, en fer forgé ou d'aspect traditionnel sont interdits, sauf si cela correspond au métier de l'entreprise installée sur le site.

### Enseignes

Les enseignes publicitaires des entreprises seront positionnées au sol ou sur la façade du bâtiment. Sont interdites les enseignes au-dessus de la toiture ou dépassant de la façade.

Les totems implantés en entrée de parcelle auront une hauteur maximale de 1,80 m et une largeur maximale de 0,80 m.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

## **PARAGRAPHE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Voir règles applicables à toutes les zones.

### **ARTICLE 7 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR**

Une bande de 10 mètres sera végétalisée et plantée d'arbres et arbustes sur tout le linéaire de la zone lorsque les terrains de l'autre côté de la limite séparative sont classés en zone Uc.

### **ARTICLE 8 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA QUALITE PAYSAGERE**

#### **Secteurs à préserver pour des motifs d'ordre écologique**

L'Espace Boisé Classé (EBC) identifié au titre de l'article L. 151-23 et du 5° du R.151-43 du Code de l'urbanisme, devra être conservé, en tant que trame écologique en périphérie de la zone économique. Le défrichement et tout changement d'affectation des sols sont interdits.

## **PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT**

### **ARTICLE 9 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le nombre de places prévues devra être suffisant au regard de l'activité.

## **SECTION III EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Voir les règles applicables à toutes les zones.

## TITRE 7 : REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DESTINEES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES - AUE

### SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Voir également les règles applicables à toutes les zones.

#### ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et/ou forestière,
- Les constructions à destination d'habitation
- Les constructions à destination :
  - artisanat et commerce
  - restauration,
  - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - hébergement hôtelier et touristique,
  - cinéma

Les stockages de bois grume, matériaux inertes, polluants, **de véhicules, épaves ou non**,... ne sont pas autorisés.

#### ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les locaux de gardiennage sont autorisés, sous réserve :

- de la nécessité justifiée de résider sur le site de l'activité, appréciée en fonction de la nature de l'activité et de l'importance de celle-ci,
- que la construction soit intégrée dans le bâtiment d'activité ou accolée à celui-ci,
- qu'il ne soit édifié qu'un seul local de gardiennage par unité économique et que sa surface de plancher n'excède pas 40 m<sup>2</sup>.

<b>SECTION II</b>	<b>CARACTERISTIQUES</b>	<b>URBAINE,</b>	<b>ARCHITECTURALE,</b>
	<b>ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>		

Voir également les règles applicables à toutes les zones.

## **PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE 3 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais. Elle se mesure entre tout point de la construction et sa projection à la verticale.

La hauteur ne doit pas excéder 12 mètres au faitage ou au point le plus haut.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### **ARTICLE 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront à

- 2 mètres au minimum du bord de la chaussée (ou du trottoir le cas échéant) pour les voies départementales
- 1 mètre au minimum du bord de la chaussée (ou du trottoir le cas échéant) pour les autres voies.

Une tolérance de 1 mètre est admise pour les débords de toit et autres éléments architecturaux situés à plus de 6 m de haut par rapport au niveau de la voie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie.

### **ARTICLE 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Cas particulier**

Les règles ci-dessous s'appliquent uniquement lorsque les terrains situés de l'autre côté de la limite séparative ne sont pas classés en zone Ue ou AUe.

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'à 1 m de la limite séparative, sous réserve que, dans la bande de 0 à 3 m,

- la hauteur de la construction reste inférieure ou égale à 4 m ; dans le cas d'une toiture plate ou terrasse, la hauteur du garde-corps n'est pas comprise dans les 4 m

- la longueur de chaque façade, hors débords de toit le cas échéant, bordant la limite soit inférieure ou égale à 6 m.

Une tolérance de 1 m est admise pour les débords de toit.

### **Dans les autres cas**

Les constructions peuvent s'implanter soit sur la limite séparative, soit à un mètre au minimum de la limite séparative.

Une tolérance de 1 m est admise pour les débords de toit, sans dépasser sur la parcelle voisine.

### **Dans tous les cas**

Les équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusque sur la limite séparative.

## **PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 6 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

Des dispositions différentes des règles ci-dessous pourront s'appliquer pour les équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

#### **Aspect des façades**

Les matériaux prévus pour être enduits ou recouverts d'un parement devront l'être.

Les couleurs vives sont autorisées uniquement pour souligner des éléments architecturaux ou l'enseigne de l'entreprise.

Les teintes des façades seront en harmonie avec l'existant : dans les tons beiges ou gris.

#### **Aspect des toitures**

Dans le cas de toiture à deux pans, la pente sera comprise entre 15 et 40%.

Dans le cas d'une toiture plate, un acrotère sera réalisé.

Les matériaux de couverture seront de préférence de teinte grise, à l'exception des ouvertures de toit, des panneaux liés aux énergies solaires et des toitures végétalisées.

Si les panneaux solaires sont sur une toiture inclinée, ils seront parallèles à celle-ci. Le cas échéant, les panneaux solaires sur toiture plate seront masqués par un acrotère.

#### **Aspect des clôtures**

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours.

Les clôtures autorisées seront d'aspects suivants :

- Grillage rigide de couleur grise. Hauteur maximale : 2,50 m
- mur bahut de 0,60 m maximum + grillage rigide de couleur grise. Hauteur maximale de l'ensemble de la clôture : 2,50 m

Les panneaux pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m, dans la limite d'un linéaire continu de 6 mètres au maximum sont autorisés. Une rupture d'égale distance est imposée entre chaque séquence.

Les portails seront de la même teinte et nature que les clôtures. Les portails pleins, en fer forgé ou d'aspect traditionnel sont interdits, sauf si cela correspond au métier de l'entreprise installée sur le site.

### **5. Enseignes**

Les enseignes publicitaires des entreprises seront positionnées au sol ou sur la façade du bâtiment. Sont interdites les enseignes au-dessus de la toiture ou dépassant de la façade.

Les totems implantés en entrée de parcelle auront une hauteur maximale de 1,80 m et une largeur maximale de 0,80 m.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

### **PARAGRAPHE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Voir règles applicables à toutes les zones.

### **PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT**

#### **ARTICLE 7 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le nombre de places prévues devra être suffisant au regard de l'activité.

#### **ARTICLE 8 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA QUALITE PAYSAGERE**

#### **Secteurs à préserver pour des motifs d'ordre écologique**

L'Espace Boisé Classé (EBC) identifié au titre de l'article L. 151-23 et du 5° du R.151-43 du Code de l'urbanisme, devra être créé, en tant que trame écologique en périphérie de la zone économique. Cette bande boisée sera composée d'essences autochtones, telles que le saule, favorable au nourrissage du castor ou l'aulne glutineux, notamment.

Le défrichage et tout changement d'affectation des sols sont interdits.

### **SECTION III EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Voir les règles applicables à toutes les zones.

## TITRE 8 : REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES – A

### SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Voir également les règles applicables à toutes les zones.

#### ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation ou équipement dont la destination n'est pas autorisée sous conditions à l'article 2 selon les secteurs est interdite.

**Dans les secteurs identifiés** au plan de zonage au titre de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme – **zones humides**

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, et notamment :

- Les travaux de drainage
- Toute construction ou installation permanente ou non, à l'exception des aménagements permettant la découverte et l'entretien du milieu (chemin piéton, panneaux d'information, balises...)
- Les occupations ou utilisations du sol néfastes au caractère et à l'équilibre des zones humides, en particulier la mise en culture ou en boisement, ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement (drainage, exhaussements, affouillements, forages), à la mise en eau, au remblai (dépôt de matériaux) ou à l'imperméabilisation, – excepté lorsqu'ils sont menés dans le cadre d'une gestion écologique justifiée
- Les forêts alluviales présentes sur ces zones humides seront conservées.

#### ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### **En secteur Ab**

Les constructions à destination d'exploitation agricole, y compris les Installations Classées pour l'Environnement, sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des risques naturels dans les secteurs concernés.

Les constructions à usage de locaux de surveillance sont autorisées, sous réserve :

- de la nécessité justifiée de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature de l'activité et de l'importance de celle-ci,
- que la construction soit intégrée dans le bâtiment d'exploitation ou accolée à celui-ci,
- qu'il ne soit édifié qu'un seul local de surveillance par exploitation et que sa surface de plancher n'excède pas 40 m<sup>2</sup>.



### **En secteurs Aa et Ab**

Les constructions, équipements, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- de la prise en compte des risques naturels, le cas échéant.

Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés strictement à une opération autorisée dans la zone ou aux travaux publics.

Sous réserve de la prise en compte des risques naturels, les bâtiments d'habitation situés en zone agricole peuvent faire l'objet d'une surélévation, dans la limite de hauteur définie à l'article 4 correspondant et/ou d'une extension limitée selon les modalités suivantes :

- si l'emprise au sol de l'habitation est inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, l'extension est possible jusqu'à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (existant + nouveau)
- si l'emprise au sol de l'habitation est supérieure à 80 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, l'extension est limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Ces travaux sont autorisés à la condition que les accès, notamment en hiver, et les capacités des réseaux soient suffisants et qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère architectural du bâti.

Sous réserve de la prise en compte des risques naturels, les bâtiments d'habitation situés en zone agricole peuvent faire l'objet de maximum 2 annexes<sup>6</sup> (cf. glossaire) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> chacune, avec un total de 40 m<sup>2</sup> maximum pour les 2 annexes, implantées en totalité à une distance de 20 mètres au maximum de l'habitation. Les piscines ne sont pas concernées par cette limitation de surface. Ces travaux sont autorisés à la condition que les accès, notamment en hiver, et les capacités des réseaux soient suffisants. La distance peut être portée à 50 mètres, exclusivement pour les garages, dans les terrains dont la pente est supérieure à 20% et uniquement si l'objectif est de se rapprocher de la voie de desserte et si les critères de sécurité de circulation sont satisfaits.

Sous réserve de la prise en compte des risques naturels et de la suffisance des équipements, notamment des accès en hiver, les bâtiments désignés par un indice « d » peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat, à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.

Sous réserve de la prise en compte des risques naturels, les bâtiments autres qu'habitations désignés par un indice « e » peuvent faire l'objet d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol existant lors de l'approbation du PLU

Ces travaux sont autorisés à la condition que les accès, notamment en hiver, et les capacités des réseaux soient suffisants et qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère architectural du bâti.

---

<sup>6</sup> Voir définition dans les dispositions générales.

Peuvent être autorisées, par arrêté préfectoral, après avis des commissions compétentes, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard,

- la restauration ou la reconstruction des anciens chalets d'alpage ou bâtiments d'estive désignés par un « C »,
- les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol existante lors de l'approbation du PLU des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive existants (indice C) lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière,

sous réserve

- que ces travaux et extensions ne compromettent pas les activités agricoles,
- de l'application de la servitude administrative prévue par l'article L.122-11
- et de la prise en compte des risques naturels.

### Dans les secteurs identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme – zones humides

Sont uniquement autorisés les travaux écologiques, à la condition d'avoir vocation à restaurer ou entretenir le patrimoine naturel de la zone.

### Dans les secteurs identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme – espace de fonctionnalité de la zone humide

Les occupations et utilisations admises ne devront pas détourner les eaux de l'espace de fonctionnalité.

<b>SECTION II</b>	<b>CARACTERISTIQUES</b>	<b>URBAINE,</b>	<b>ARCHITECTURALE,</b>
	<b>ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>ET PAYSAGERE</b>	

Voir également les règles applicables à toutes les zones.

## PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### **ARTICLE 3 EMPRISE AU SOL<sup>7</sup> DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol de chaque annexe aux habitations situées en zone Agricole est limitée à 30 m<sup>2</sup>, avec un maximum cumulé de 40 m<sup>2</sup>. Les piscines ne sont pas concernées par cette limitation de surface.

Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension limitée selon les modalités suivantes :

- si l'emprise au sol de l'habitation est inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, l'extension est possible jusqu'à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (existant + nouveau)
- si l'emprise au sol de l'habitation est supérieure à 80 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, l'extension est limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

<sup>7</sup> Voir définition dans les dispositions générales.

Les extensions des chalets d'alpage ou bâtiments d'estive sont limitées à 30% de l'emprise au sol existante lors de l'approbation du PLU et ne sont possibles que lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

#### ARTICLE 4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais. Elle se mesure entre tout point de la construction et sa projection à la verticale.

La hauteur ne doit pas excéder :

- 12 mètres au point le plus haut pour les bâtiments agricoles
- 9 mètres au point le plus haut pour les constructions non agricoles existantes
- 4 mètres au point le plus haut pour les annexes aux habitations

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

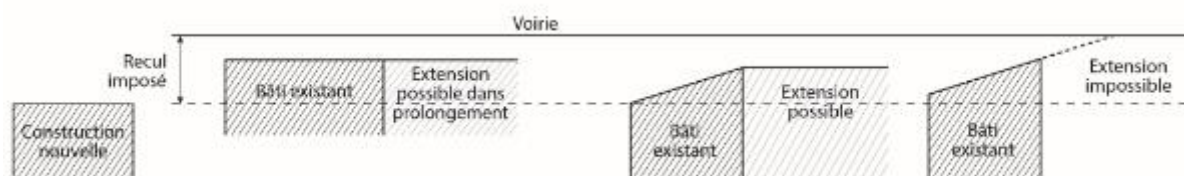
#### ARTICLE 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à 6 mètres au minimum de l'axe. Une tolérance de 1 mètre est admise pour les débords de toit en suspension.

Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.

Le long de la voirie, notamment en cas d'empiètement sur le domaine public, l'isolation par l'extérieur ne pourra être autorisée que si elle reste compatible avec les besoins de circulation (piéton et véhicules) et de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des bâtiments existants, dans la mesure où cette extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie et ne diminue pas le retrait existant.



Il est recommandé d'implanter les portails à 5 mètres au minimum du bord de l'espace public.

Les travaux d'affouillement liés à la construction ou à l'aménagement du terrain ne devront pas porter atteinte à la structure de la chaussée. Un recul du bâtiment ou des aménagements différents de la règle ci-dessus pourra être demandé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie.

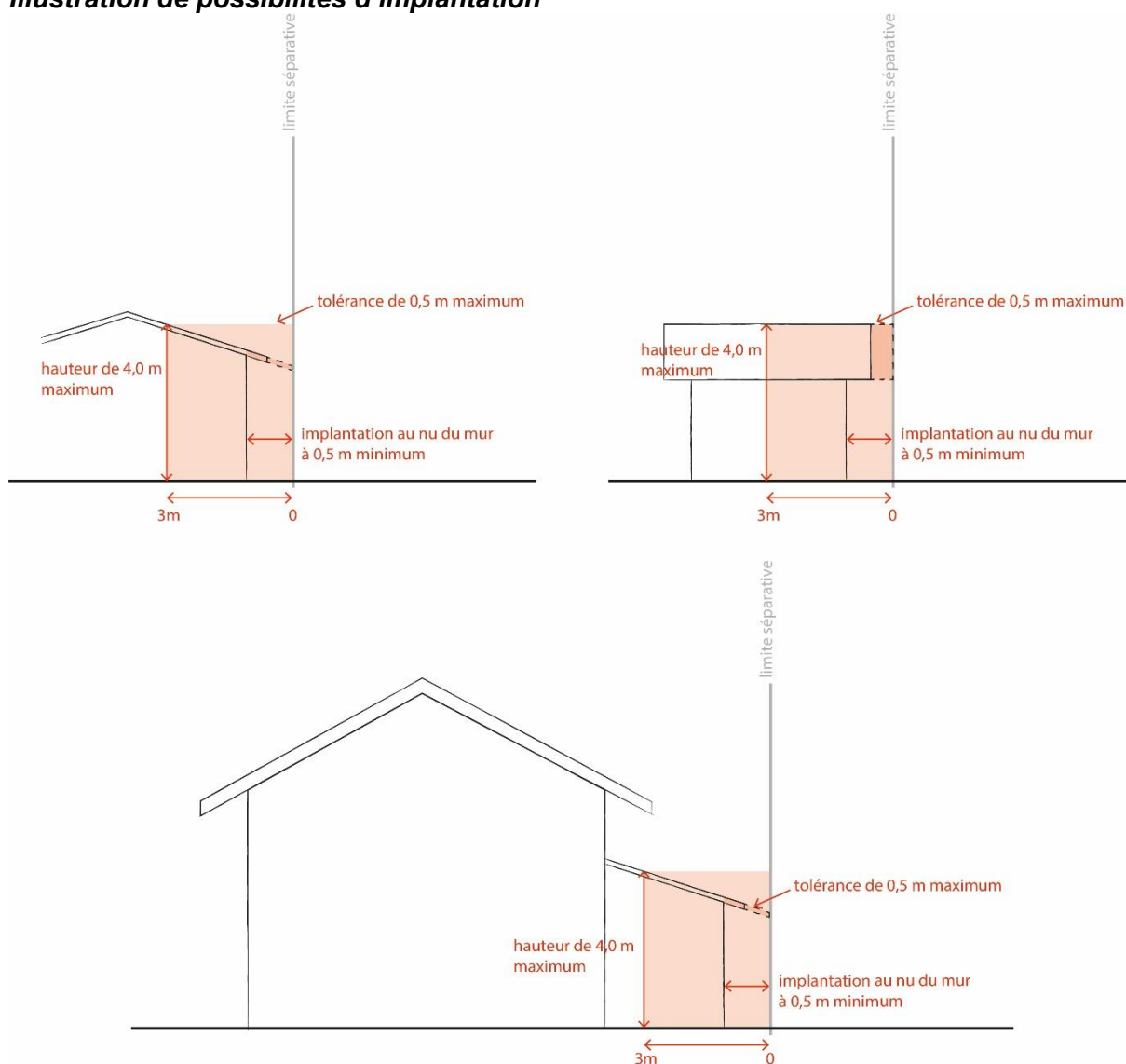
## ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent s'implanter jusqu'à 0,5 m de la limite séparative, sous réserve que, dans la bande de 0 à 3 m,

- la hauteur de la construction reste inférieure ou égale à 4 m ; dans le cas d'une toiture plate ou terrasse, la hauteur du garde-corps n'est pas comprise dans les 4 m
- la longueur de chaque façade, hors débords de toit le cas échéant, bordant la limite soit inférieure ou égale à 6 m.

Une tolérance de 0,5 m est admise pour les débords de toit.

### Illustration de possibilités d'implantation



2. Les constructions peuvent également s'implanter sur la limite séparative en cas d'adossement à une construction déjà existante.

3. Les piscines enterrées (bassin) doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

4. Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.

5. Les équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusque sur la limite séparative.

## **ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes aux habitations devront s'implanter en totalité à une distance de 20 mètres maximum de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

Cette distance peut être portée à 50 mètres, exclusivement pour les garages, dans les terrains dont la pente est supérieure à 20% et uniquement si l'objectif est de se rapprocher de la voie de desserte et si les critères de sécurité de circulation sont satisfaits.

## **PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **ARTICLE 8 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

Des dispositions différentes des règles ci-dessous pourront s'appliquer pour les équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

### **Constructions agricoles**

#### **Aspect des façades**

Les matériaux prévus pour être enduits ou recouverts d'un parement devront l'être. Les façades seront de teinte grise ou beige, ou d'aspect bois.

#### **Aspect des toitures**

Les toitures seront à deux pans de pente minimale de 20%. Elles pourront être arrondies. Dans le cas de toiture à deux pans, les matériaux de couverture seront de teinte grise, à l'exception des toitures végétalisées et des panneaux solaires. Les matériaux translucides sont autorisés dans la limite de 20% de la surface de la toiture. Cette limitation ne s'applique pas aux serres.

### Aspect des clôtures non agricoles

Les clôtures autorisées sont les suivantes :

- grillage simple torsion de couleur grise. Hauteur maximale : 1,50 m
- mur bahut de 0,60 m maximum + grillage simple torsion de couleur grise. Hauteur maximale de l'ensemble de la clôture : 1,50 m

### Constructions non agricoles

#### Aspect des façades

Les matériaux prévus pour être enduits ou recouverts d'un parement devront l'être.

Les constructions d'aspect rondin ou d'aspect régional non local (ex. maison à colombage, mas provençal,...) sont interdites.

Les couleurs vives sur l'ensemble de la façade sont interdites.

#### Aspect des toitures

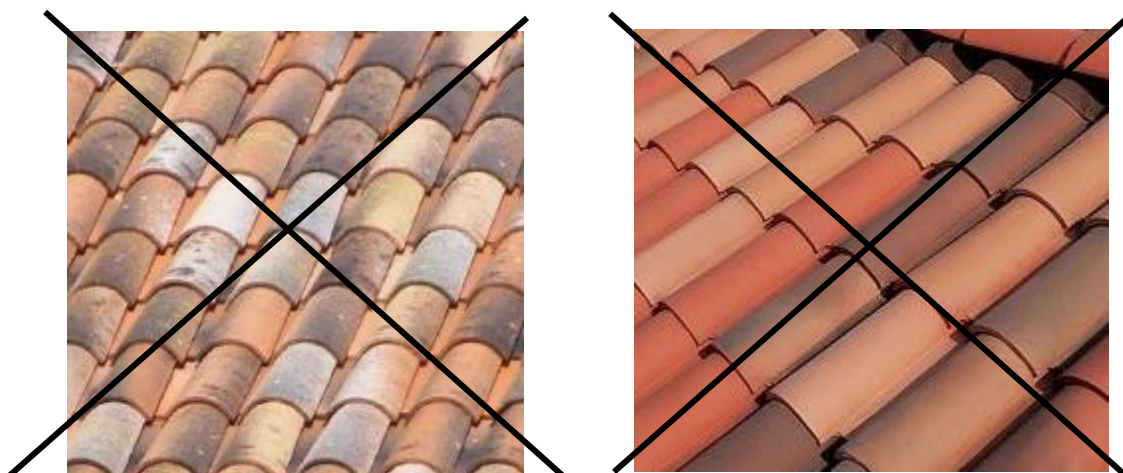
Dans le cas d'un toit à deux pans ou plus, la pente sera de

- 60% minimum pour les constructions d'emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>
- 20% minimum pour les constructions d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Les toitures à un pan sont autorisées uniquement si elles sont accolées à la façade latérale de la construction principale, avec une pente identique à celle de la construction principale.

Les toitures plates pour les constructions principales sont autorisées uniquement si elles sont végétalisées et ont pour objectif d'améliorer la performance environnementale de la construction (performance énergétique, rétention d'eau de pluie,...)

Les toitures seront de couleur unie, en matériaux non réfléchissants, à l'exception des ouvertures de toit, des toits végétalisés ou des équipements solaires.



*Exemples de teinte de couleur non unie interdite.*

Elles auront de préférence l'aspect suivant :

- Aspect « terre cuite » de format petit moule (17 à 20 par m<sup>2</sup>), de teinte rouge avec finition naturelle, vieillie ou de teinte ardoisée ou brune
- Aspect « ardoise naturelle »
- Aspect « tôle plane à joint de bout », « tôle plane à tasseaux », « zinc »

L'aspect « bac acier » brillant est interdit.

Si les panneaux solaires sont sur une toiture inclinée, ils seront parallèles à celle-ci. Le cas échéant, les panneaux solaires sur toiture plate seront masqués par un acrotère.

Les débords de toit sont obligatoires (sauf en cas de mitoyenneté, lors de l'adossement à une façade) lors de toit à un ou plusieurs pans. Pour les constructions d'emprise sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>, ce débord sera de 50 cm minimum.

### Aspect des clôtures

Les murs pleins sont interdits ; les murets sont autorisés en support d'autres types de clôture. La hauteur des clôtures est limitée à 1,70 m au maximum, y compris, le cas échéant, un muret de 0,60 m au maximum.

Les panneaux pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisés dans la limite d'un linéaire continu de 6 mètres au maximum. Une rupture d'égale distance est imposée entre chaque séquence.

## **ARTICLE 9 PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER...**

Les travaux effectués sur les bâtiments et éléments patrimoniaux identifiés par un indice « P » devront avoir pour objectif la conservation du bâtiment et/ou sa mise en valeur. La proportion des matériaux, des ouvertures,... sera, dans la mesure du possible, conservée.

### **PARAGRAPHE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Voir règles applicables à toutes les zones.

## **ARTICLE 10 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA QUALITE PAYSAGERE**

### **Secteurs à préserver pour des motifs d'ordre écologique**

Les secteurs identifiés à préserver au titre de l'article L. 151-23 et des 4° et 5° du R.151-43 du Code de l'urbanisme, composés principalement de forêt alluviale ou alignements d'arbres, sont repérés au document graphique. Ils doivent être entretenus et remplacés si nécessaire. Leur fonction écologique sera conservée.

L'abattage d'arbres est autorisé à condition d'être nécessaires à la gestion des milieux naturels.

Les ouvrages permettant d'améliorer les continuités écologiques ou le fonctionnement hydraulique des cours d'eau sont autorisés, sous réserve de la bonne prise en compte du fonctionnement écologique du site.

Le recouvrement des sols par des matériaux imperméables est interdit.

L'Espace Boisé Classé (EBC) identifié au titre de l'article L. 151-23 et du 5° du R.151-43 du Code de l'urbanisme, devra être conservé, en tant que barrière visuelle pour la zone économique. Le défrichement et tout changement d'affectation des sols sont interdits.

## **PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT**

### **ARTICLE 11 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le nombre de places prévues devra être suffisant au regard de l'usage de la construction.

## **SECTION III EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Voir les règles applicables à toutes les zones.



## TITRE 9 : REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES – N

### SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Voir également les règles applicables à toutes les zones.

#### ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction dont la destination n'est pas autorisée à l'article suivant est interdite.

**Dans les secteurs identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme zones humides**

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, et notamment :

- Les travaux de drainage
- Toute construction ou installation permanente ou non, à l'exception des aménagements permettant la découverte et l'entretien du milieu (chemin piéton, panneaux d'information, balises...)
- Les occupations ou utilisations du sol néfastes au caractère et à l'équilibre des zones humides, en particulier la mise en culture ou en boisement, ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement (drainage, exhaussements, affouillements, forages), à la mise en eau, au remblai (dépôt de matériaux) ou à l'imperméabilisation, – excepté lorsqu'ils sont menés dans le cadre d'une gestion écologique justifiée
- Les forêts alluviales présentes sur ces zones humides seront conservées.

#### ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### **En secteur N**

Les constructions, équipements, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- de la prise en compte des risques naturels, le cas échéant.

Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés strictement à une opération autorisée dans la zone ou aux travaux publics.

Sous réserve de la prise en compte des risques naturels, les bâtiments d'habitation situés en zone naturelle peuvent faire l'objet d'une surélévation, dans la limite de hauteur définie à l'article 4 correspondant et/ou d'une extension limitée selon les modalités suivantes :

- si l'emprise au sol de l'habitation est inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, l'extension est possible jusqu'à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (existant + nouveau)
- si l'emprise au sol de l'habitation est supérieure à 80 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, l'extension est limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Ces travaux sont autorisés à la condition que les accès, notamment en hiver, et les capacités des réseaux soient suffisants et qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère architectural du bâti.

Sous réserve de la prise en compte des risques naturels, les bâtiments d'habitation situés en zone naturelle peuvent faire l'objet de maximum 2 annexes<sup>8</sup> (cf. glossaire) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> chacune, avec un total de 40 m<sup>2</sup> maximum pour les 2 annexes, implantées en totalité à une distance de 20 mètres au maximum de l'habitation. Les piscines ne sont pas concernées par cette limitation de surface. Ces travaux sont autorisés à la condition que les accès, notamment en hiver, et les capacités des réseaux soient suffisants. La distance peut être portée à 50 mètres, exclusivement pour les garages, dans les terrains dont la pente est supérieure à 20% et uniquement si l'objectif est de se rapprocher de la voie de desserte et si les critères de sécurité de circulation sont satisfaits.

Sous réserve de la prise en compte des risques naturels et de la suffisance des équipements, notamment des accès en hiver, les bâtiments désignés par un indice « d » peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat, à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.

Sous réserve de la prise en compte des risques naturels, les bâtiments autres qu'habitations désignés par un indice « e » peuvent faire l'objet d'une extension limitée à 50% de l'emprise au sol existant lors de l'approbation du PLU

Ces travaux sont autorisés à la condition que les accès, notamment en hiver, et les capacités des réseaux soient suffisants et qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère architectural du bâti.

### **En secteur Nc (carrière)**

Sont autorisés :

- les exhaussements et affouillements liés à l'exploitation des matériaux et à l'activité de la gravière
- les travaux de remise en état et renaturation de la carrière, à la fin des activités d'exploitation.

### **En secteur NL (loisirs)**

Les aménagements et équipements nécessaires à la pratique des sports et loisirs, les aires de jeux, ..., à la condition de prendre en compte les risques naturels et de rester compatibles avec le caractère des lieux.

---

<sup>8</sup> Voir définition dans les dispositions générales.

Les constructions à destination de restauration et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées uniquement dans la zone NL du Vernay, sous réserve de la prise en compte des risques naturels et de rester compatibles avec le caractère des lieux.

### **En secteur Ndb (dépôt de bois)**

En secteurs Ndb1 : les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisés, à la condition d'être nécessaires à l'activité de la plateforme de stockage de bois. Le stockage de bois est également autorisé.

En secteur Ndb2 : le stockage de bois est autorisé.

### **Dans les secteurs identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme zones humides**

Sont uniquement autorisés les travaux écologiques, à la condition d'avoir vocation à restaurer ou entretenir le patrimoine naturel de la zone.

### **Dans les secteurs identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme – espace de fonctionnalité de la zone humide**

Les occupations et utilisations admises ne devront pas détourner les eaux de l'espace de fonctionnalité.

<b>SECTION II</b>	<b>CARACTERISTIQUES</b>	<b>URBAINE,</b>	<b>ARCHITECTURALE,</b>
	<b>ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>ET PAYSAGERE</b>	

Voir également les règles applicables à toutes les zones.

## **PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE 3 EMPRISE AU SOL<sup>9</sup> DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol de chaque annexe aux habitations situées en zone Naturelle est limitée à 30 m<sup>2</sup>, avec un maximum cumulé de 40 m<sup>2</sup>. Les piscines ne sont pas concernées par cette limitation de surface.

Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension limitée selon les modalités suivantes :

- si l'emprise au sol de l'habitation est inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, l'extension est possible jusqu'à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (existant + nouveau)
- si l'emprise au sol de l'habitation est supérieure à 80 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, l'extension est limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

En secteur Ndb1, l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 1200 m<sup>2</sup>.

<sup>9</sup> Voir définition dans les dispositions générales.

En secteur NL soumis au risque d'inondation, sont autorisés dans les limites d'emprise au sol suivantes :

- **L'extension limitée** non renouvelable des bâtiments existants : 20% de l'emprise au sol initiale avec un maximum de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Pour les aménagements à vocation sportive ou de loisir et leurs équipements (vestiaires, sanitaires...), constructions limitées à 20 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE 4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais. Elle se mesure entre tout point de la construction et sa projection à la verticale.

La hauteur ne doit pas excéder :

- 9 mètres au point le plus haut pour les constructions existantes
- 6 mètres au point le plus haut pour les constructions en secteur NL
- 4 mètres au point le plus haut pour les annexes aux habitations
- 12 mètres au point le plus haut pour les constructions en secteur Ndb1

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

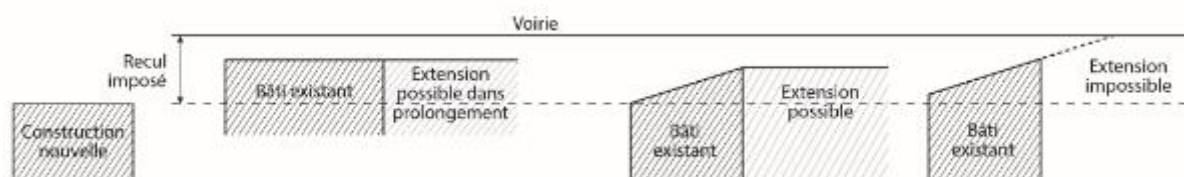
#### ARTICLE 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à 6 mètres au minimum de l'axe. Une tolérance de 1 mètre est admise pour les débords de toit en suspension.

Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.

Le long de la voirie, notamment en cas d'empiètement sur le domaine public, l'isolation par l'extérieur ne pourra être autorisée que si elle reste compatible avec les besoins de circulation (piéton et véhicules) et de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des bâtiments existants, dans la mesure où cette extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie et ne diminue pas le retrait existant.



Il est recommandé d'implanter les portails à 5 mètres au minimum du bord de l'espace public.

Les travaux d'affouillement liés à la construction ou à l'aménagement du terrain ne devront pas porter atteinte à la structure de la chaussée. Un recul du bâtiment ou des aménagements différents de la règle ci-dessus pourra être demandé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie.

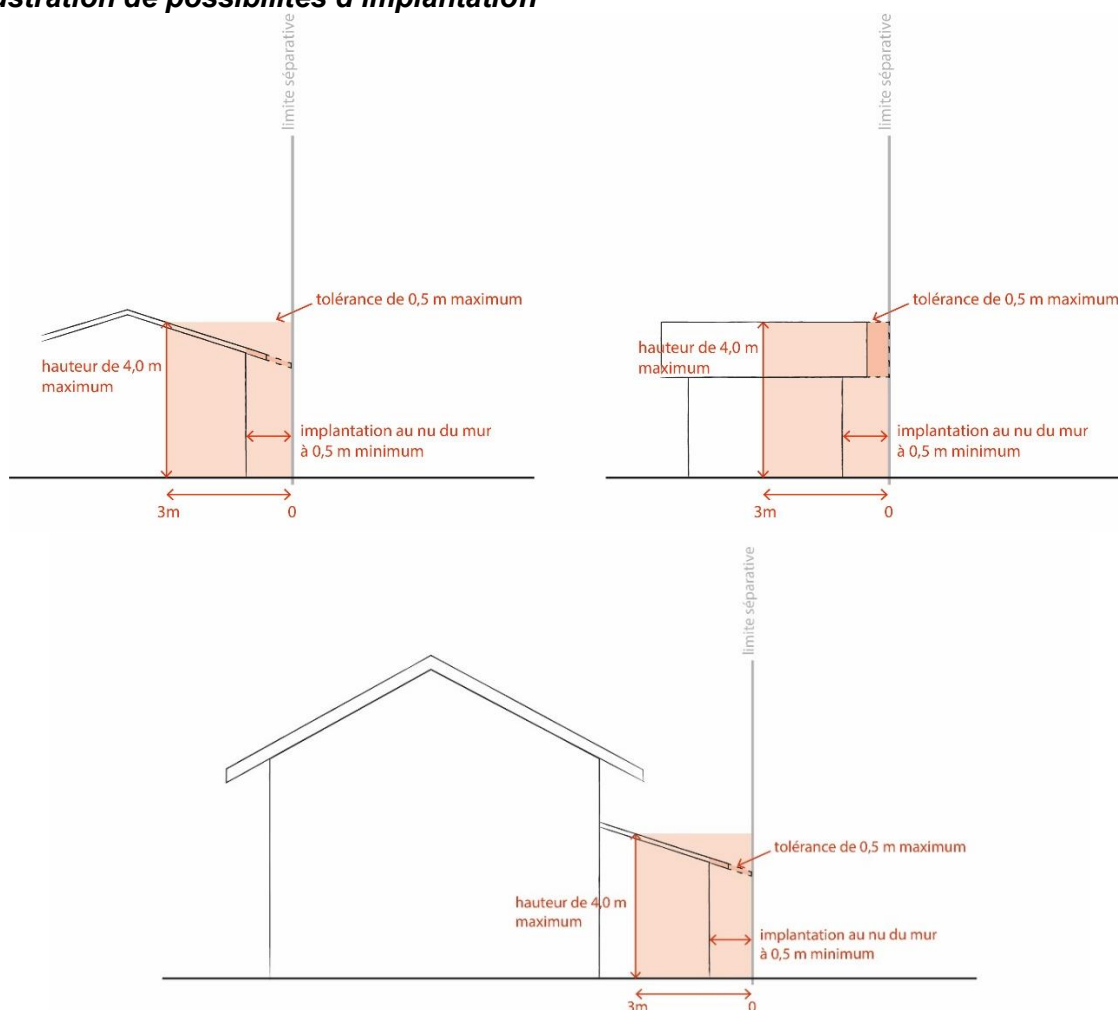
## ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent s'implanter jusqu'à 0,5 m de la limite séparative, sous réserve que, dans la bande de 0 à 3 m,

- la hauteur de la construction reste inférieure ou égale à 4 m ; dans le cas d'une toiture plate ou terrasse, la hauteur du garde-corps n'est pas comprise dans les 4 m
- la longueur de chaque façade, hors débords de toit le cas échéant, bordant la limite soit inférieure ou égale à 6 m.

Une tolérance de 0,5 m est admise pour les débords de toit.

### Illustration de possibilités d'implantation



2. Les constructions peuvent également s'implanter sur la limite séparative en cas d'adossement à une construction déjà existante.

3. Les piscines enterrées (bassin) doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

4. Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.

5. Les équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusque sur la limite séparative.

## **ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes aux habitations devront s'implanter en totalité dans une distance de 20 mètres maximum de l'habitation à laquelle elles se rattachent située dans la zone N.

Cette distance peut être portée à 50 mètres, exclusivement pour les garages, dans les terrains dont la pente est supérieure à 20% et uniquement si l'objectif est de se rapprocher de la voie de desserte et si les critères de sécurité de circulation sont satisfaits.

## **PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **ARTICLE 8 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

Des dispositions différentes des règles ci-dessous pourront s'appliquer pour les équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

### Aspect des façades

Les matériaux prévus pour être enduits ou recouverts d'un parement devront l'être.

Les constructions d'aspect rondin ou d'aspect régional non local (ex. maison à colombage, mas provençal,...) sont interdites.

Les couleurs vives sur l'ensemble de la façade sont interdites.

### Aspect des toitures

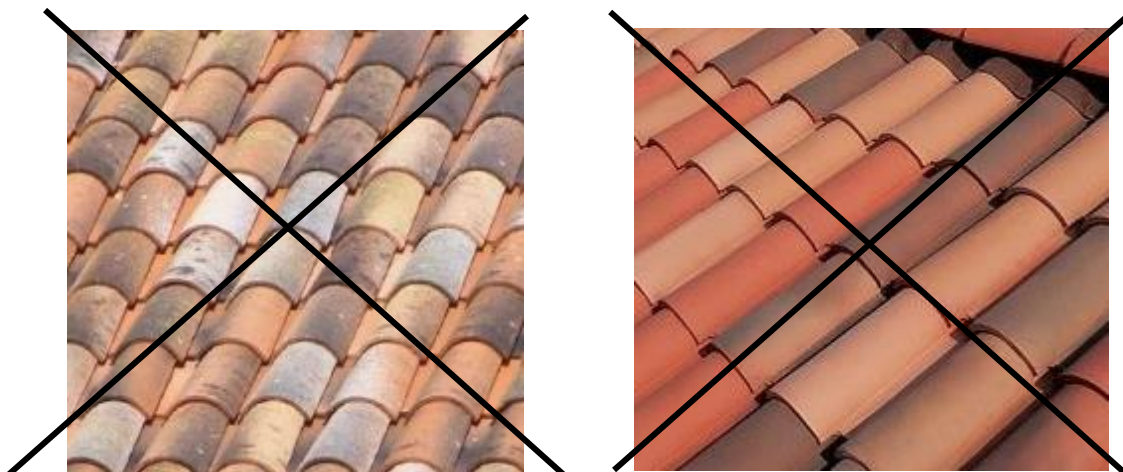
Dans le cas d'un toit à deux pans ou plus, la pente sera de

- 60% minimum pour les constructions d'emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>
- 20% minimum pour les constructions d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Les toitures à un pan sont autorisées uniquement si elles sont accolées à la façade latérale de la construction principale, avec une pente identique à celle de la construction principale.

Les toitures plates pour les constructions principales sont autorisées uniquement si elles sont végétalisées et ont pour objectif d'améliorer la performance environnementale de la construction (performance énergétique, rétention d'eau de pluie,...)

Les toitures seront de couleur unie, en matériaux non réfléchissants, à l'exception des ouvertures de toit, des toits végétalisés ou des équipements solaires.



*Exemples de teinte de couleur non unie interdite.*

Elles auront de préférence l'aspect suivant :

- Aspect « terre cuite » de format petit moule (17 à 20 par m<sup>2</sup>), de teinte rouge avec finition naturelle, vieillie ou de teinte ardoisée ou brune
- Aspect « ardoise naturelle »
- Aspect « tôle plane à joint de bout », « tôle plane à tasseaux », « zinc »

L'aspect « bac acier » brillant est interdit.

Si les panneaux solaires sont sur une toiture inclinée, ils seront parallèles à celle-ci. Le cas échéant, les panneaux solaires sur toiture plate seront masqués par un acrotère.

Les débords de toit sont obligatoires (sauf en cas de mitoyenneté, lors de l'adossement à une façade) lors de toit à un ou plusieurs pans. Pour les constructions d'emprise sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>, ce débord sera de 50 cm minimum.

### Aspect des clôtures

Les murs pleins sont interdits ; les murets sont autorisés en support d'autres types de clôture. La hauteur des clôtures est limitée à 1,70 m au maximum, y compris, le cas échéant, un muret de 0,60 m au maximum.

Les panneaux pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisés dans la limite d'un linéaire continu de 6 mètres au maximum. Une rupture d'égale distance est imposée entre chaque séquence.

En secteur Ndb, si elles existent, les clôtures devront être perméables à la faune, afin de maintenir le corridor.

### **PARAGRAPHE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Voir règles applicables à toutes les zones.

#### **ARTICLE 9 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA QUALITE PAYSAGERE**

##### **Secteurs à préserver pour des motifs d'ordre écologique**

Les secteurs identifiés à préserver au titre de l'article L. 151-23 et des 4° et 5° du R.151-43 du Code de l'urbanisme, composés principalement de forêt alluviale ou alignements d'arbres, sont repérés au document graphique. Ils doivent être entretenus et remplacés si nécessaire. Leur fonction écologique sera conservée.

L'abattage d'arbres est autorisé à condition d'être nécessaires à la gestion des milieux naturels.

Les ouvrages permettant d'améliorer les continuités écologiques ou le fonctionnement hydraulique des cours d'eau sont autorisés, sous réserve de la bonne prise en compte du fonctionnement écologique du site.

Le recouvrement des sols par des matériaux imperméables est interdit.

L'Espace Boisé Classé (EBC) identifié au titre de l'article L. 151-23 et du 5° du R.151-43 du Code de l'urbanisme, devra être conservé, en tant que trame écologique en périphérie de la zone économique. Le défrichement et tout changement d'affectation des sols sont interdits.

### **PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT**

#### **ARTICLE 10 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le nombre de places prévues devra être suffisant au regard de l'usage de la construction.

### **SECTION III EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Voir les règles applicables à toutes les zones.