

COMMUNE DE VALGELON –  
LA ROCHETTE



Mars 2025

Source orthophoto : <http://www.geoportail-des-savoie.org>

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DELEGUEE DE LA ROCHETTE

## 4.1 Règlement

Modification n°1

Document de consultation de la MRAe et des PPA

07 mars 2025	Document de consultation de la MRAe et des PPA

En vert : éléments déplacés

En rouge : évolutions du règlement

Réf. : 22-240

## Table des matières

TITRE I : CONDITIONS SPECIALES CONCERNANT LA TRAME VERTE ET BLEUE (Article L151-23) .....	3
TITRE II : DISPOSITIONS applicables aux zones URBAINES .....	5
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA – Tissu ancien .....	5
Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	5
Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	6
Section III – Equipements et réseaux .....	21
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB – tissu urbain récent du centre .....	24
Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	24
Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	25
Section III – Equipements et réseaux .....	35
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC – extension résidentielle .....	38
Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	38
Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	39
Section III – Equipements et réseaux .....	49
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE – activités économiques .....	51
Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	51
Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	53
Section III – Equipements et réseaux .....	59
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX – équipements publics .....	62
Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	62
Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	63
Section III – Equipements et réseaux .....	65
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES aux zones A Urbaniser .....	67
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU indiquée .....	67
Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	67
Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	68
Section III – Equipements et réseaux .....	77
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	79
Dispositions propres à la zone A : agricole.....	79
Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	79
Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	80
Section III – Equipements et réseaux .....	86
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....	88
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N – Naturelle et forestière .....	88
Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	88
Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	90
Section III – Equipements et réseaux .....	96
TITRE VI : ANNEXES.....	98

Définitions .....	98
Liste des emplacements réservés.....	106
Liste des tracés de principe .....	107

## **TITRE I : CONDITIONS SPECIALES CONCERNANT LA TRAME VERTE ET BLEUE (ARTICLE L151-23)**

### **PARAGRAPHE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

**Dans la « Trame pelouses sèches » classée au titre de l'article R151-23**, repérée au règlement graphique, sont interdits

- Toutes constructions ou installations autre que celles liées à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie
- L'imperméabilisation des sols.

Ces espaces sont strictement protégés. Il est donc préconisé de conserver l'occupation du sol et de préserver ce type d'habitat écologique par un entretien adapté visant à maintenir l'ouverture du milieu ouvert (debroussaillage, fauche annuelle).

**Dans la « Trame bleue » classée au titre de l'article R151-23**, repérée au règlement graphique, sont interdits :

- Les constructions et installations autres que celles indispensables à l'entretien ou la mise en valeur du cours d'eau et de leur ripisylve, de la zone humide ou à la gestion du risque d'inondation
- Le drainage ou l'assèchement du sol
- L'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau des cours d'eau et des plans d'eau
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie

Ces espaces sont strictement protégés.

**Dans la « Trame paysagère » classée au titre de l'article R151-23**, toute construction nouvelle est interdite.

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

**Dans la « Trame bleue » classée au titre de l'article R151-23**, repérée au règlement graphique, la trame arbustive ou arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales adaptées au caractère en eau ou humide de la zone.

Tout arrachage ou défrichement de la ripisylve doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Elle ne doit pas porter atteinte à l'intégrité écologique et hydraulique de la trame bleue.

**Dans la « Trame paysagère » classée au titre de l'article R151-23**, la trame arbustive ou arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales. Le projet devra tenir compte du rôle de la masse végétale dans le paysage communal.

Tout arrachage ou défrichement de la trame arbustive et boisée, qu'il s'agisse d'arbre isolé, d'alignement, de haies ou de massifs boisés doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Une mesure compensatoire de replantation au moins équivalente au linéaire par rapport à la surface détruite pourra être exigée.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA – TISSU ANCIEN

---

#### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

##### Article UA 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, repérés sur le règlement graphique tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques naturels, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant **au PIZ (Plan d'Indexation en Z) joint en annexe.**

Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue repérée sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre I du présent règlement.

**Le long des cours d'eau** repérés sur le règlement graphique **et tous les axes d'écoulement existants**, un recul des constructions est imposé dans une bande de 10 m de part et d'autre du cours d'eau ou de l'axe d'écoulement.

- Le recul est mesuré depuis le sommet des berges.
- Le recul peut être ramené à 4 m si une étude hydraulique a démontré l'absence de risque d'érosion et de débordement par dérogation des services de l'Etat.

##### UA1.1. LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

En zone UA et UA<sub>h</sub> :

**Sont interdits :**

- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes et les dépôts de toute nature
- Les installations classées\* nouvelles soumises à autorisation.
- Les installations de caravanes et mobil home pour une durée supérieures à 3 mois consécutifs par an.
- **Les food-trucks**

##### UA1.2. LES CONSTRUCTIONS INTERDITES

En zone UA :

**Sont interdites :**

- Les constructions à **destination** d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions nouvelles relevant des **autres activités des** secteurs **primaires**, secondaires ou tertiaires **hormis les bureaux**

- Les constructions nouvelles **à destination** de commerces et activité de services relevant de la sous-destination « commerces de gros ».

En zone UAh :

**Sont interdites :**

- Les constructions relevant des **autres activités des** secteurs primaire, secondaires ou tertiaires
- Les constructions **à destination** de commerces et d'activités de services.

### **UA1.3. LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS LIMITEES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.**

Dans toutes la zone UA et le secteur UAh, les exhaussements\* et affouillements\* du sol ne sont autorisés que :

- s'ils sont liés à des travaux de construction admis dans la zone.
- s'ils sont liés à des travaux ou aménagement :
  - de nature à réduire les risques naturels
  - d'infrastructures de desserte ou de stationnement.

**Les usages et constructions autorisés devront être compatibles avec les tracés de bandes cyclables et voies vertes existantes ou à créer définies en application du 1° du R.151-48 du code de l'urbanisme, et avec les emplacements réservés dont la liste figure en annexe.**

## **Article UA2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

En zone UA, des linéaires commerciaux à préserver sont inscrits au règlement graphique : le long de ces linéaires, le changement de destination des rdc dédiés à la date d'approbation du PLU aux commerces et activités de services est interdit.

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

**Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue** repérée sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre I du présent règlement.

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements, installations et constructions d'intérêt collectif et services publics et aux locaux techniques de type locaux de poubelles, poste de transformation électrique ...

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

Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessous, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces règles, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble.

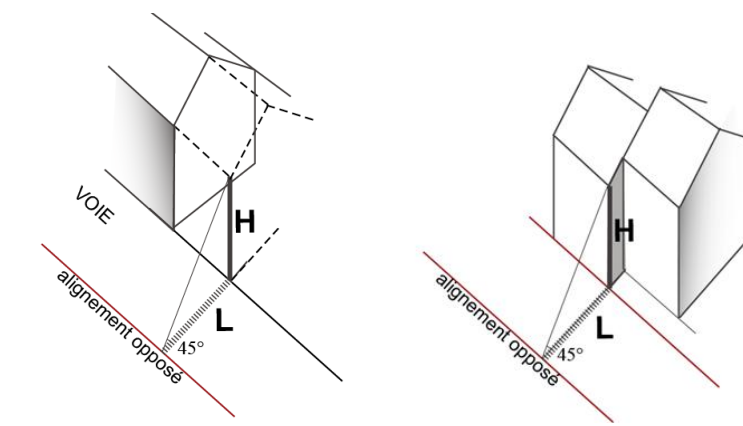
**Article UA3 – Implantation par rapport à la voie publique ou privée de desserte**

*Les règles d'implantation s'appliquent à la façade les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement, et à conditions qu'ils soient situés à une hauteur de plus de 3.5 m*

**3.1 En UA,**

3.1.1 Dans les séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu, les constructions principales seront établies dans la continuité du front de rue. En cas de retrait, la continuité du front bâti sera assurée par un mur ou un muret surmonté d'une clôture et la construction respectera la règle 3.1.2.

3.1.2 Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H \leq L$ , angle à  $45^\circ$ ).



3.1.3 Dans tous les cas, seuls les dépassements de toiture sont autorisés en survol de l'espace public, dans la limite de 0,60 mètre, et à une hauteur de 5 mètres au minimum par rapport à la voie.

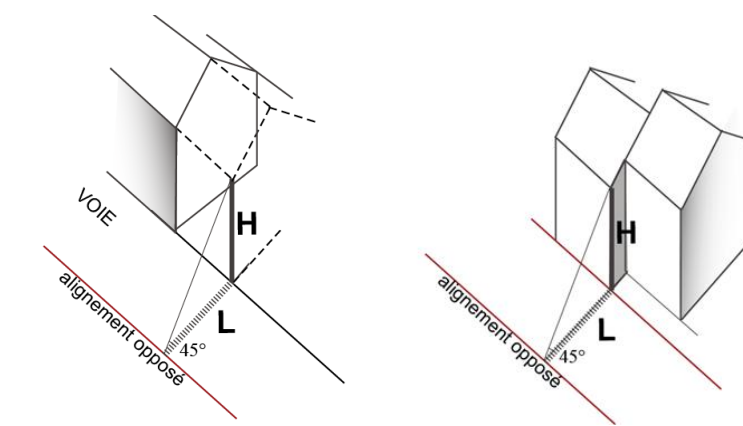
De plus, sauf impossibilité technique dûment justifiée, la façade principale des constructions devra être parallèle aux voies publiques.

3.1.4 Dans le cas d'une voie de desserte privée desservant maximum 3 logements, le retrait ne s'applique pas.

**3.2 En UAh,**

3.2.1 La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H \leq L$ , angle à  $45^\circ$ ).





3.2.2 Dans le cas d'une voie de desserte privée desservant maximum 3 logements, le retrait ne s'applique pas.

### **3.3 En UA et UAh,**

3.3.1 Les piscines doivent être implantées en recul de 2 m minimum de l'alignement. L'implantation des autres annexes par rapport aux voies publiques ou privées n'est pas réglementée.

3.3.2 Dans le cas des lotissements, les constructions s'implanteront librement par rapport, à la voie de desserte interne, à l'exception des portails ou portes de garage qui respecteront la règle 3.3.3 ci-dessous.

3.3.3 Les portails et portes de garage s'implanteront à 5 mètres au minimum du bord de la chaussée, pour permettre le stationnement d'un véhicule devant, sans empiètement sur la voie publique ; cet emplacement n'est pas comptabilisé dans les places de stationnements exigées à l'article 16.

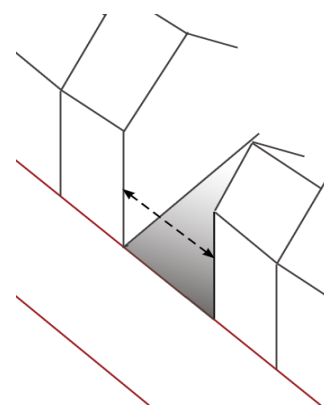
## **Article UA4 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

*Les règles d'implantation s'appliquent à la façade, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement, et à conditions qu'ils soient situés à une hauteur de plus de 3.5 m*

### **4.1 En UA,**

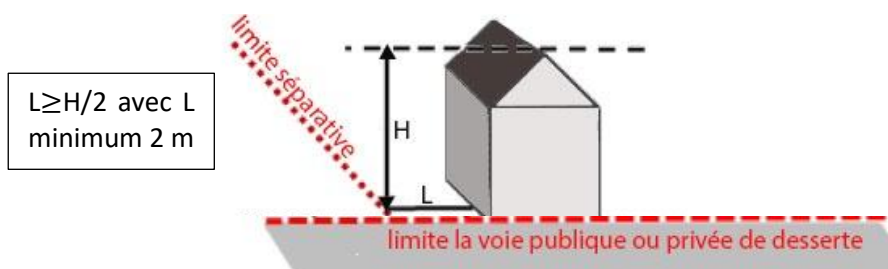
4.1.1 Si les parcelles contigües à celle du projet sont **occupées** par des constructions déjà implantées en limite séparative, les constructions principales nouvelles doivent s'implanter sur les deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte.

Elles peuvent s'implanter en retrait si la continuité est assurée par un mur ou un muret surmonté d'une clôture ; dans ce cas, la construction respectera la règle 4.1.3.



4.1.2 Dans les autres cas, les constructions **principales** doivent s'implanter sur au moins l'une des deux limites séparatives aboutissant à la voie de desserte. Elles peuvent s'implanter en retrait si la continuité est assurée par un mur ou un muret surmonté d'une clôture ; dans ce cas, la construction respectera la règle 4.1.3.

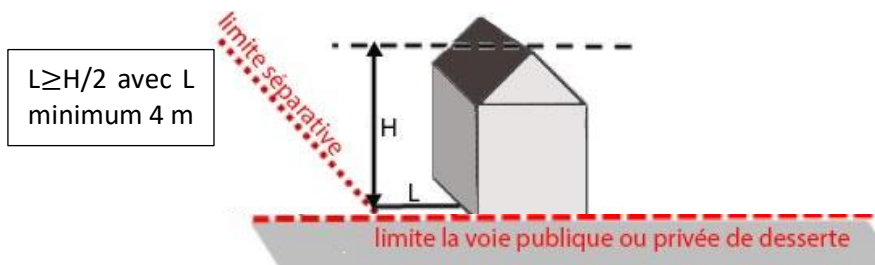
4.1.3 En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à deux mètres.



#### 4.2 En zone UAh,

4.2.1 Les constructions **principales** doivent s'implanter sur au moins l'une des deux limites séparatives aboutissant à la voie de desserte.

4.2.2 En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.



#### 4.3 En UA et UAh,

Les piscines (bassin) doivent être implantées en recul de 2 m minimum des limites séparatives. L'implantation des autres annexes par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.

## Article UA5 – Hauteur des constructions

*La hauteur maximale est calculée en tout point de la construction, à son aplomb, à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais (hors ouvrages de faibles emprises tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, panneaux solaires, garde-corps si toit plat...).*

La hauteur maximale doit respecter les conditions suivantes :

### En UA :

- Si les parcelles contigües à celle du projet sont déjà bâties, les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser de plus de 1m les hauteurs maximales des bâtiments existants adjacents sans pouvoir dépasser 16 m au faitage  
ou
- 16 m au faitage ou 12 m au niveau supérieur de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, sans pouvoir excéder 4 niveaux (R+3)

### En UAh :

- 9 m au faitage ou 7 m au niveau supérieur de l'acrotère au maximum ;

## Article UA6 – Emprise au sol des constructions

En zone UA et UAh, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

En zone UAh (ANC), l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface de l'unité foncière.

## PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

### Article UA7 – Dispositions générales

Les constructions nouvelles devront être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagement des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

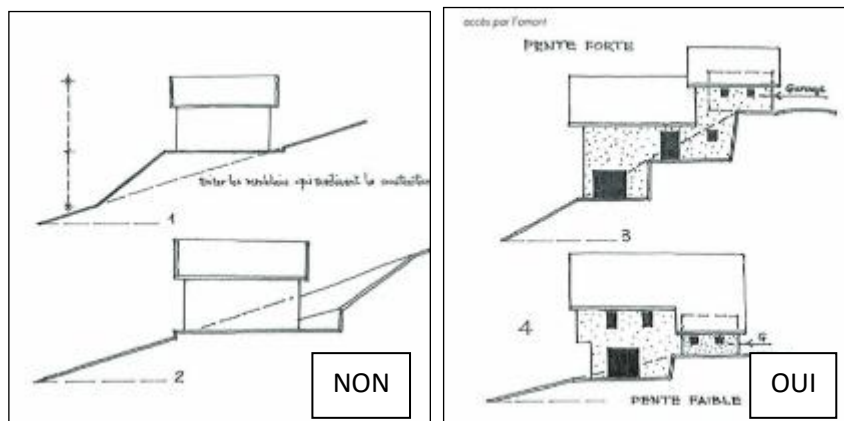
Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet suisse, chalet canadien, mas provençal...).

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux de toiture et de façade. **Dans tous les cas, elle devra contribuer à conserver ou améliorer l'aspect architectural de l'existant.**

## Article UA8 – Topographie

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçues de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

Les constructions s'implanteront dans le terrain selon le schéma ci-dessous.



Source : extrait document du CAUE73

### De plus, en zone UAh :

**Pour les constructions nouvelles**, l'accès des véhicules depuis la voie à la construction doit présenter le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement...). L'implantation de la construction doit privilégier un accès le plus direct possible au garage ou à l'aire de stationnement.

Ces dispositions peuvent être adaptées en cas de risques naturels.

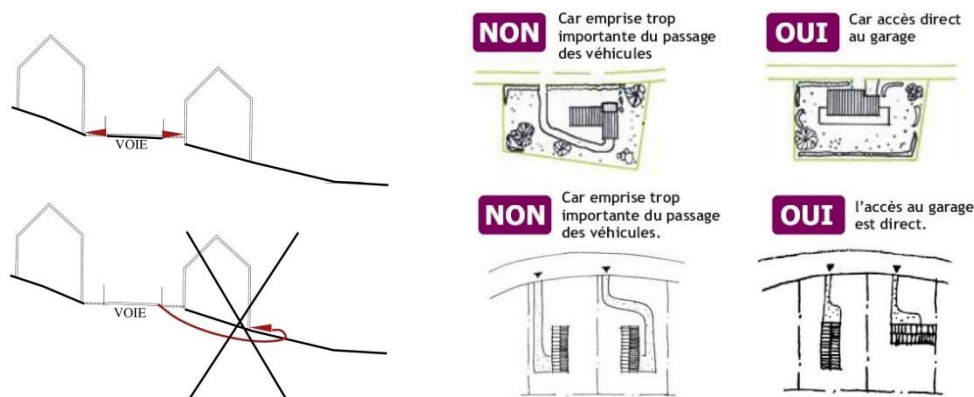


Illustration schématique de la règle (illustration à caractère explicatif):

## Article UA9 – Volume

L'implantation des constructions devra être perpendiculaire ou parallèle aux lignes structurantes existantes (voie, courbe de niveau...).

Les aménagements et extensions d'un bâti existant devront respecter les caractéristiques principales des volumes et de l'ordonnance des édifices.

## Article UA10 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions, équipements et installations d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumises aux prescriptions de cet article.

Les dispositions présentées ci-après peuvent être écartées, sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié :

- dans le cas d'utilisation de matériaux renouvelables,
- dans le cas de mise en place des techniques d'économie d'énergie évitant l'émission de gaz à effet de serre
- dans le cas de mise en place des techniques de production des énergies renouvelables,
- dans le cas de mise en place de techniques pour faciliter la retenue des eaux pluviales
- **si la forme de la parcelle contraint fortement l'emprise au sol**

Les couleurs des façades et menuiseries devront respecter le nuancier joint en annexe du PLU.

**UA10.1 En UA et UAh, dans le cas de réhabilitation des constructions anciennes (construites avant 1950), le caractère d'origine doit être conservé.** Les éventuelles adaptations de toiture (les côtes d'égout et les pentes) devront être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice. Les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements) seront à limiter en nombre et en dimension. Le matériau de couverture des édifices sera à conserver ou à restituer dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faîtage, solins, souche de cheminée...). A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, toujours dans le respect des sujétions constructives originelles (égouts, rives, faîtage, solins, souche de cheminée...). L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver ou à restituer. Dans le cas où la nécessité fonctionnelle de la nouvelle affectation imposerait la création d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture d'origine.

### **UA 10.2. CARACTERISTIQUES DES FAÇADES :**

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux est obligatoires sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, menuiseries...).

Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit tels que briques creuses, carreaux de plâtres, moellons... **Les imitations de matériaux sont interdites.**

Les constructions nouvelles devront préserver l'identité architecturale locale et une certaine simplicité des détails : les ornements, les frises, les fioritures... seront donc à éviter, tout comme les volumes compliqués.

Tout en recherchant une écriture architecturale contemporaine, les constructions nouvelles et les aménagements des constructions existantes devront s'inspirer et respecter :

- l'ordonnancement général des façades
- les proportions des ouvertures existantes sur le linéaire de la rue,
- les hauteurs des différents niveaux des étages,
- les pentes de toit,
- les matériaux utilisés, notamment en parement de façades

Le bardage sera limité en bandeau sous toiture, sauf en cas de rénovation ou réhabilitation d'anciens bâtiments où les proportions « maçonnerie – bardage » seront conservés comme à l'origine.

L'aspect des pergolas n'est pas réglementé.

### UA10.3. TOITURE

L'axe des faîtages de la construction projetée devra prendre en compte en premier lieu le principe de l'orientation dominante des constructions sur le secteur ou à défaut d'unité, retenir la disposition des faîtages du bâti contigu.

Les toits plats sont autorisés dans les cas suivants :

- s'il s'agit d'une terrasse accessible
- ou s'ils représentent moins de 20 % de l'emprise au sol de la construction à laquelle ils sont rattachés
- ou s'il s'agit d'une construction isolée (c'est-à-dire non accolée à la construction principale) d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>

Les toits plats devront faire l'objet d'un traitement qui garantit leur bonne insertion paysagère dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Les toits à un pan sont autorisés uniquement en extension d'une construction existante, sur la façade latérale.

#### Illustration des toitures à un pan interdites ou autorisées



La toiture des pergolas n'est pas réglementée.

La couleur de la toiture devra être en harmonie avec celle des constructions du secteur (sauf toit végétalisé et véranda).

Dans le cas d'extension, la toiture de celle-ci (pente et teinte) devra être identique avec celle de la construction existante, à l'exception des pergolas, vérandas ou toit plat.

### UA 10.4 EQUIPEMENTS TECHNIQUES

La conception et la mise en œuvre des équipements techniques liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, serres passives, ...) ou autres (ex. climatiseurs, paraboles,...) nécessitent un soin particulier. Ces équipements doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale. Leur implantation doit être étudiée précisément pour obtenir une qualité esthétique satisfaisante, tout en conservant une bonne efficacité énergétique pour ceux le nécessitant. Les équipements bruyants seront disposés de façon à apporter la moindre gêne aux riverains.

## Article UA11 – Performance environnementale et durabilité des bâtiments

Les constructions nouvelles s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage des ressources. Ainsi, les nouvelles constructions, ainsi que les extensions et aménagements des constructions existantes pourront :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### PANNEAUX SOLAIRES (PHOTOVOLTAÏQUE OU THERMIQUE)

Les panneaux liés à l'énergie solaire seront sur la construction (toiture ou façade). L'installation au sol ou sur un mât est interdite.

Exemple d'implantation sur un mât ou au sol interdite.

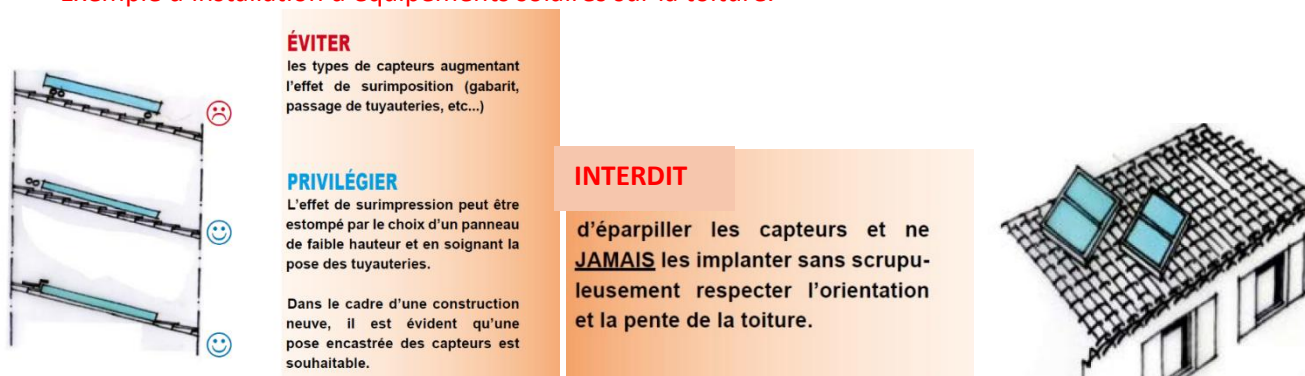


Source1 : <https://www.monkitsolaire.fr/blog/tracker-solaire-n241>

Source 2 : <https://conseils-thermiques.org/contenu/panneau-solaire-au-sol.php>

Dans le cas d'une installation sur la toiture, les panneaux solaires devront être parallèles à la toiture support. Ils devront être alignés entre eux.

Exemple d'installation d'équipements solaires sur la toiture.



Les panneaux solaires sur toiture plate devront être masqués par un acrotère.

Les ombrières avec panneaux photovoltaïques sur les places de parking sont autorisées.



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

#### Article UA12 – Clôtures

##### 12.1 EN ZONE UA ET UA<sup>H</sup>

Les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. La hauteur totale est limitée à 1,80 m.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et le déneigement de la voie. Un recul pourra être demandé par le gestionnaire de la voie.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

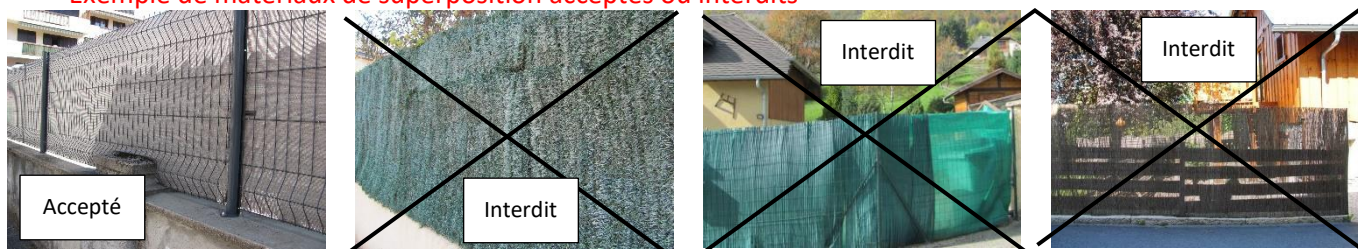
Le long des voies, une unité d'aspect et de hauteur sera recherchée dans le choix des clôtures, selon le secteur.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...
- les imitations grossières de matériaux ou de végétaux

Sont acceptés en matériaux de superposition : les matériaux souples de qualité, composé d'une seule toile tissée de couleur verte ou gris anthracite et non d'éléments assemblés. Les systèmes en lames ou lamelles sont également autorisés.

Exemple de matériaux de superposition acceptés ou interdits



Exemple de lames ou lamelles autorisés



Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale diversifiée, composée d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Le long



du domaine public, elles seront implantées à 0.50 m au minimum de la limite et ne devront pas dépasser 2,00m.

La clôture devra être conçue de manière à permettre la circulation de la petite faune par des passages prévus à cet effet dans les murets maçonnés ou le grillage ou la pose du grillage surélevé de 5 à 10 cm du sol.



Exemples des  
perçements dans  
les clôtures  
perméables à la  
faune

### 12.2 EN ZONE UA

Les clôtures seront composées

- D'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m et d'une grille (barreaux métalliques assemblés à la verticale) doublée éventuellement d'un festonnage (brise-vue métallique). Les ornements au sommet des grilles et les volutes sont autorisés. – Voir exemples ci-dessous
- D'un mur plein uniquement dans les cas suivants :
  - reconstruction à l'identique de l'existant
  - ou lorsque les propriétés adjacentes comportent déjà ce type d'aménagement

Les murets auront le même aspect et la même couleur que la construction principale ou s'harmoniseront avec les murs alentours.

La grille sera de teinte foncée, dans les nuances de gris ou noire.

Exemples de clôture : muret + grille acceptée.



Exemples de clôture :  
muret + grille + festonnage  
acceptée



Source :  
<https://www.kostum.fr/>

Exemple de clôture :  
muret + barreaux  
métalliques à la verticale  
acceptés



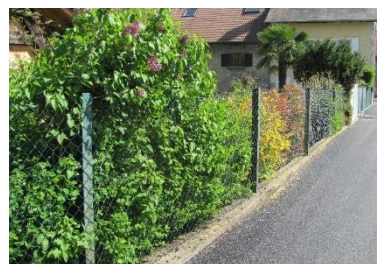
### 12.3 EN ZONE UAH

Les clôtures seront composées

- soit d'un muret d'une hauteur maximale 0,50 m surmonté d'un grillage ou d'une clôture bois à claire-voie
- soit d'un grillage
- soit d'une clôture bois à claire-voie.

Les grillages seront de teinte gris galvanisé.

Exemples de clôture : muret (facultatif) + grillage ou clôture bois acceptée



## Article UA13 – Murs de soutènement

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour **aménager la voie d'accès ou permettre la construction, ou** pour ériger une clôture en limite de la voie de desserte privée ou publique, **les murs de soutènement** devront être limités à une hauteur de 1,00 m. (Calcul de la hauteur : la hauteur du mur de soutènement est calculée par rapport au sol fini après travaux)

Les murs de soutènement devront être réalisés :

- suivant le même concept d'aspect que la construction principale.
- en pierre sèche, dans un ensemble homogène si le mur s'intègre selon le principe général, (exemple : assemblage à pierre sèche suivant la tradition locale).
- **en enrochement sec**
- **en gabions**



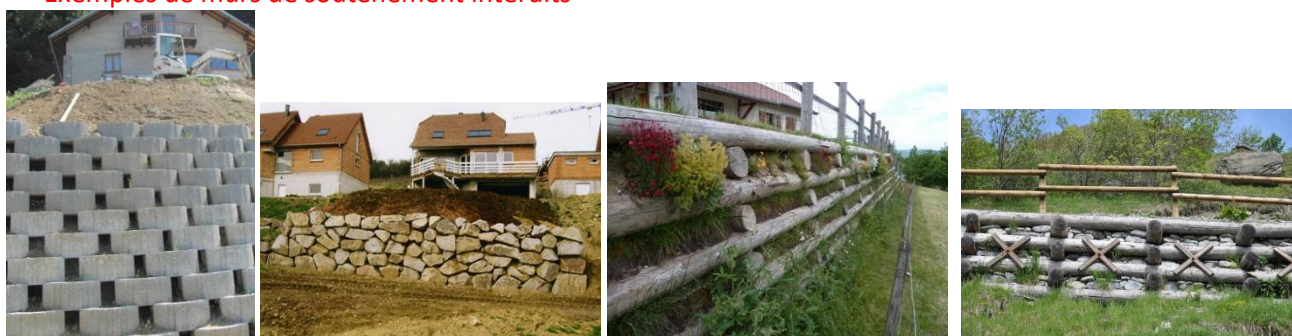
### Exemples de murs de soutènement acceptés



### Sont interdits :

- les talus blocs ou similaires
- les enrochements secs d'une hauteur supérieure à 1 m
- les structures en bois (sauf UAh) ou mixte

### Exemples de murs de soutènement interdits



## Article UA14 – Espaces végétalisés

Chaque projet doit prévoir des espaces végétalisés quelle que soit la taille de la parcelle. Ces espaces végétalisés pourront prendre la forme : espace libre de pleine terre, surface au sol végétalisée, toitures et murs végétalisés...

**Dans le cas de travaux sur une** construction déjà existante à la date d'approbation du PLU qui ne respecterait pas les dispositions en matière d'espaces végétalisés ci-dessous, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces règles, ou pour des travaux qui sont sans effet sur les espaces non bâtis sur la parcelle. **Ainsi, les travaux d'aménagement dans le volume existant, avec ou sans changement de destination, mais sans création de nouvelle unité de logement ou extension, sont autorisés, car ils sont sans effets sur les espaces non bâtis de la parcelle.**

**L'ensemble des espaces végétalisés de pleine terre doivent représenter au minimum 10% de la surface de l'unité foncière en UA et de 20% en UAh, sauf pour les projets d'équipements d'intérêt collectif et services publics.**

Ces espaces végétalisés devront majoritairement être réalisés d'un seul tenant permettant un usage d'agrément. Ils devront être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres, arbustes...) **d'essences variées**, préférentiellement locales.

Les aires de stationnement en surface et non couvertes comportant plus de quatre emplacements devront être paysagées.

## Article UA15 – Abords des constructions

Les coffrets de branchements électricité, téléphone, etc.... devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans les volumes des clôtures.

Les locaux techniques et de stockage divers (matériaux, déchets, conteneurs) devront être intégrés au mieux dans l'environnement paysager bâti par le biais d'un traitement colorimétrique adapté, d'une intégration aux dispositifs de clôture, d'un écran de verdure...

## PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT

### Article UA16 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### 16.1 PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnements doivent être réellement utilisables, tant par leurs dimensions que par leur accessibilité.

Les aires de stationnement extérieures devront être réalisées en priorité avec des matériaux perméables (du gravier, des pavés d'infiltration, des pavés gazonnés, ...).

Les places couvertes fermées (boxes) devront obligatoirement être intégrées au volume de la construction.

Les règles de stationnement sont définies par destination et sont cumulatives en cas de juxtaposition et imbrication de destinations, sauf :

- Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

#### 16.2 EN UA :

Les règles sont applicables aux constructions neuves. Dans le cas de changement de destination ou de sous-destination, d'aménagement ou d'extension sans création d'emprise au sol de l'existant, la réalisation des nouvelles places n'est pas exigée, peu importe la destination de la construction.

Pour les constructions à destination :

#### Habitation

Rappel : il ne peut être exigé plus d'une place par logement pour les logements locatifs sociaux.

- Pour les EPHAD (Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes), il est exigé
  - une place de stationnement pour trois places en hébergement (R151-46 c. urb.).
  - un place visiteur pour 4 places en hébergement

- Pour les résidences destinées aux séniors, il est exigé une place de stationnement par logement et 1 place visiteur par tranche de 4 logements
- Pour les autres types de logements, il est imposé au minimum, 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement et 1 place visiteur par tranche de 4 logements pour les opérations de plusieurs logements.

### **Commerces et activités de services**

Pour les constructions des sous-destinations : artisanat, commerces de détail, restauration et activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- **Non réglementé**

Pour constructions neuves concernées par la sous-destination : hébergement hôtelier ou touristique :

- 1 place minimum par 30m<sup>2</sup> de surface de plancher d'exploitation commerciale

### **16.3 EN UAH :**

Les règles ci-après sont applicables aux constructions neuves ainsi qu'à l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes, sauf s'il n'y a pas de création d'unité de logement supplémentaire.

Rappel : il ne peut être exigé plus d'une place par logement pour les logements locatifs sociaux.

- Pour les EHPAD (Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes), il est exigé
  - une place de stationnement pour trois places en hébergement (R151-46 c. urb.).
  - un place visiteur pour 4 places en hébergement
- Pour les résidences destinées aux séniors, il est exigé une place de stationnement par logement et 1 place visiteur par tranche de 4 logements
- Pour les autres types de logements, il est imposé deux places par logements.  
Pour les opérations groupées à partir de 4 logements, il est en plus exigé 1 place visiteur par tranche de 4 logements.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation de stationnement sur son terrain (contrainte technique particulière à démontrer, comme accès trop étroit ou insuffisant pour un véhicule, pente supérieure à 12% ou architecture de la construction existante), il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Ces stationnements doivent se trouver dans un rayon de 100 m.

#### **16.4 STATIONNEMENT DES CYCLES EN EN UA ET UAH :**

Des aires couvertes pour stationnement des cycles devront être prévues sur l'unité foncière de l'opération lorsque les constructions nouvelles à destination d'habitation regroupent au moins **cinq logements** et comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- **Pour les constructions à destination d'EHPAD, il est exigé une place de stationnement vélo pour 5 places en hébergement.**

**Dans le cas de travaux sur l'existant, la réalisation de places de stationnement pour cycles n'est pas exigée.**

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

#### **Article UA17 – Desserte viaire**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la circulation des engins de collecte des déchets de la sécurité des usagers de la voie publique.

**Toute voie nouvelle créée doit répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) projetée(s), satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, déneigement, etc...) et garantir la sécurité de tous les usagers, en particulier des piétons et des cyclistes.**

Un seul accès sur une voie publique est autorisé par unité foncière. En cas de division foncière, les accès devront être mutualisés.

#### **Article UA18 – Réseaux**

##### **UA18.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, **y compris la création d'un logement dans le volume existant ou en extension**, qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

## **UA18.2. GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

### Eaux usées :

**En UA et UAh,** le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, **y compris lors de la création d'un logement dans le volume existant ou en extension.** Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

**En UAh(ANC),** non desservis en assainissement collectif, des dispositifs d'assainissement autonome seront mis en place.

### Eaux pluviales :

**En UA,** Toutes les dispositions devront être envisagées pour :

- Limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales.
- Assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). L'évacuation des eaux de ruissellement fera l'objet, si nécessaire, d'un prétraitement.

Pour mémoire, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**En UAh,** pour les secteurs non desservis en assainissement collectif repérés sur le règlement graphique en UAh(ANC), la gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire **sauf contrainte à démontrer liée à la nature des sols ou aux risques naturels.**

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie sont vivement encouragés pour minimiser la consommation d'eau potable.

**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 (chênes, gouttières, canalisations). L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer ou risques naturels empêchant l'infiltration. Le cas échéant, un équipement de rétention sera mis en place avant rejet dans un exutoire (ruisseau ou réseau). Si nécessaire et en fonction de la pente, un équipement de type clapet anti-retour sera mis en place.**

**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.

### **UA18.3. RESEAUX CABLES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Le raccordement des constructions aux réseaux câblés (électricité et télécommunication) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

### **Article UA19 – Gestion des déchets**

Il devra être prévu pour tout type de construction un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

Pour les opérations de plus de 6 logements, on privilégiera une gestion des déchets en point de regroupement de collecte sélective avec un traitement paysager adapté. Les caractéristiques du point de collecte seront à définir avec le service gestionnaire.



## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB – TISSU URBAIN RECENT DU CENTRE

---

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### Article UB1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, repérés sur le règlement graphique tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques naturels, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant au **PIZ (Plan d'Indexation en Z) joint en annexe**.

Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue repérées sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre I du présent règlement.

Le long des cours d'eau repérés sur le règlement graphique et tous les axes d'écoulement existants, un recul des constructions est imposé dans une bande de 10 m de part et d'autre du cours d'eau ou de l'axe d'écoulement.

- Le recul est mesuré depuis le sommet des berges.
- Le recul peut être ramené à 4 m si une étude hydraulique a démontré l'absence de risque d'érosion et de débordement par dérogation des services de l'Etat.

#### UB1.1. LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits

- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes et les dépôts de toute nature
- Les installations classées\* nouvelles soumises à autorisation.
- Les installations de caravanes et mobil home pour une durée supérieures à 3 mois consécutifs par an.
- Les food-trucks

#### UB1.2. LES CONSTRUCTIONS INTERDITES

Sont interdites

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions nouvelles relevant des autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires
- Les constructions nouvelles à destination de commerces et activités de services, ainsi que l'extension des constructions existantes ayant ces destinations.

#### UB1.3. LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS LIMITEES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les exhaussements\* et affouillements\* du sol sont autorisés :

- s'ils sont liés à des travaux de construction admis dans la zone. Dans ce cas, ils n'excéderont pas 1.5 m par rapport au terrain naturel (TN) après finalisation des travaux.
- s'ils sont liés à des travaux ou aménagement de nature à réduire les risques naturels ou d'infrastructures de desserte ou de stationnement.

Les usages et constructions autorisés devront être compatibles avec les tracés de bandes cyclables et voies vertes existantes ou à créer définies en application du 1° du R.151-48 du code de l'urbanisme, et avec les emplacements réservés dont la liste figure en annexe.

## **Article UB2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet

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

Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue repérée sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre I du présent règlement.

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements, installations et constructions d'intérêt collectifs et services publics **et aux locaux techniques de type locaux de poubelles, poste de transformation électrique ...**

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

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessous, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## **Article UB3 – Implantation par rapport à la voie publique ou privée de desserte**

*Les règles d'implantation s'appliquent **à la façade** du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m.*

L'article R 151-21 du code de l'urbanisme s'applique dans les conditions suivantes :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont appréciées lot par lot.

En cas de division d'un foncier supportant déjà une construction, celle-ci doit respecter les reculs par rapport aux voies, emprises publiques et espaces collectifs et communs prévus par la division, y compris privés et/ou lorsque ceux-ci sont en servitude.

En bordure de la RD925, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 10 m minimum par rapport à l'alignement.

Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 5m minimum de l'alignement.

Les portails et portes de garage s'implanteront à 5 mètres au minimum du bord de la chaussée, pour permettre le stationnement d'un véhicule devant, sans empiètement sur la voie publique ; cet emplacement n'est pas comptabilisé dans les places de stationnements exigées à l'article 16.

Les piscines doivent être implantées en recul de 2 m minimum de l'alignement. L'implantation par rapport à l'alignement des autres annexes n'est pas règlementée.

### Article UB4 – Implantation par rapport aux limites séparatives de propriétés

*Les règles d'implantation s'appliquent à la façade, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.*

L'article R 151-21 du code de l'urbanisme s'applique dans les conditions suivantes :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont appréciées lot par lot.

En cas de division d'un foncier supportant déjà une ou des constructions, celles-ci doivent respecter les reculs par rapport aux limites séparatives créées par la division.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Les constructions peuvent également s'implanter jusqu'à 1 mètre de la limite séparative, sous réserve que

- la hauteur de la construction sur la limite séparative reste inférieure ou égale à 3 m (hors garde-corps dans le cas d'une toiture terrasse ou plate)
- la longueur de chaque façade de la construction bordant la limite soit inférieure ou égale à 6 m, avec, le cas échéant, une tolérance de 0,5 m de chaque côté pour les débords de toit.

Les constructions peuvent également s'implanter sur la limite séparative, pour constituer des constructions mitoyennes ou en cas d'adossement à une construction déjà existante.

Les piscines (bassin) doivent être implantées en recul de 2 m minimum des limites séparatives.

### Article UB5 – Hauteur des constructions

*La hauteur maximale est calculée en tout point de la construction, à son aplomb, à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais (hors ouvrages de faibles emprises tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, panneaux solaires, garde-corps si toit plat...).*

La hauteur maximale des constructions est limitée à 16 mètres.

#### Article UB6 – Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière.

### PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

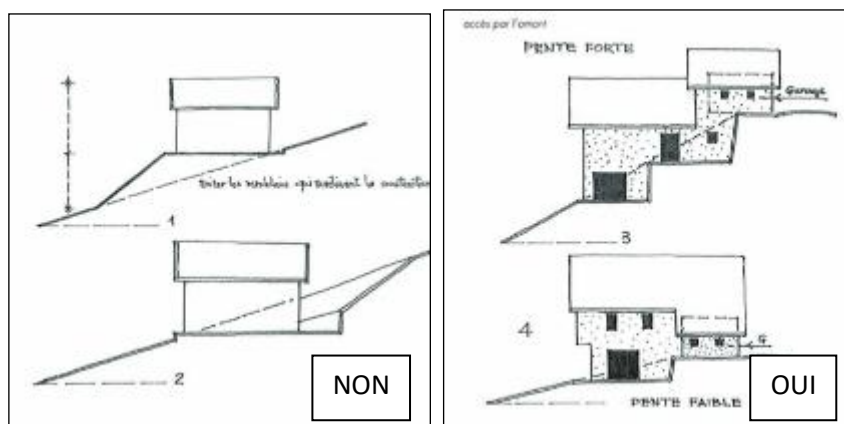
#### Article UB7 – Dispositions générales

Les constructions nouvelles devront être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagement des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

#### Article UB8 – Topographie

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçues de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

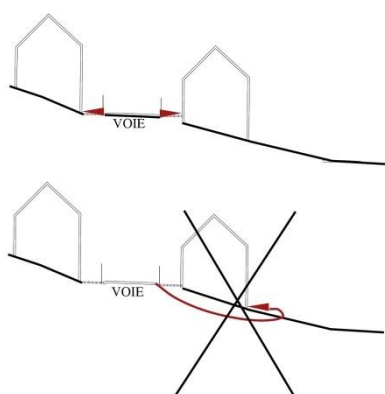
Les constructions s'implanteront dans le terrain selon le schéma ci-dessous.



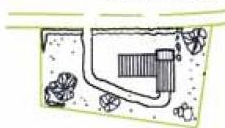
Source : extrait document du CAUE73

Pour les constructions nouvelles, l'accès des véhicules depuis la voie à la construction doit présenter le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement...). L'implantation de la construction doit privilégier un accès le plus direct possible au garage ou à l'aire de stationnement.

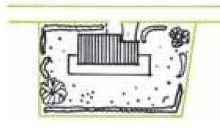
Ces dispositions peuvent être adaptées en cas de risques naturels.



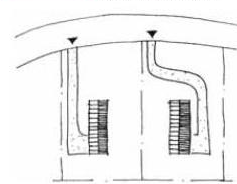
**NON** Car emprise trop importante du passage des véhicules



**OUI** Car accès direct au garage



**NON** Car emprise trop importante du passage des véhicules.



**OUI** l'accès au garage est direct.

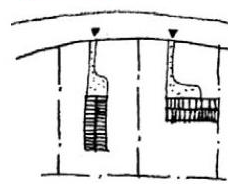


Illustration schématique de la règle (illustration à caractère explicatif):

## Article UB9 – Volume

Il sera recherché une simplicité de volume.

Les aménagements et extensions d'un bâti existant devront respecter les caractéristiques principales des volumes et de l'ordonnance des édifices.

## Article UB10 – Aspect extérieur des constructions

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet suisse, chalet canadien, mas provençal...).

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux de toiture et de façade.

Les dispositions présentées ci-après peuvent être écartées, sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié :

- dans le cas d'utilisation de matériaux renouvelables,
- dans le cas de mise en place des techniques d'économie d'énergie évitant l'émission de gaz à effet de serre
- dans le cas de mise en place des techniques de production des énergies renouvelables,
- dans le cas de mise en place de techniques pour faciliter la retenue des eaux pluviales
- **si la forme de la parcelle contraint fortement l'emprise au sol**

### UB10.1. TOITURE

Dans le cas de toitures à pans, la pente sera comprise entre 40 et 60%.

L'axe des faîtages de la construction projetée devra prendre en compte en premier lieu le principe de l'orientation dominante des constructions sur le secteur ou à défaut d'unité, retenir la disposition des faîtages du bâti contigu.

**Une exception dans l'orientation des faîtages est admise pour les constructions mettant en place des équipements liés aux énergies renouvelables ou présentant des objectifs de performance énergétique supérieures aux exigences réglementaires.**

Les toits plats sont autorisés dans les cas suivants :

- s'il s'agit d'une terrasse accessible
- ou s'ils représentent moins de 20 % de l'emprise au sol de la construction à laquelle ils sont rattachés
- ou s'il s'agit d'une construction isolée (c'est-à-dire non accolée à la construction principale) d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>

Les toits plats devront faire l'objet d'un traitement qui garantit leur bonne insertion paysagère dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

S'il y a lieu, le dernier étage en attique devra respecter un recul frontal et latéral par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur, suffisamment large pour aménager une terrasse accessible.

Les toitures totalement végétalisées sont autorisées.

Les toits à un pan sont autorisés uniquement en extension d'une construction existante, sur la façade latérale.

Illustration des toitures à un pan interdites ou autorisées



La toiture des pergolas n'est pas réglementée.

La couleur de la toiture devra être en harmonie avec celle des constructions du secteur (sauf toit végétalisé et véranda).

Dans le cas d'extension, la toiture de celle-ci (pente et teinte) devra être identique avec celle de la construction existante, à l'exception des pergolas, vérandas ou toit plat.

### **UB10.2. CARACTERISTIQUES DES FAÇADES**

Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit tels que briques creuses, carreaux de plâtres, moellons... Les imitations de matériaux sont interdites.

Le bardage sera limité en bandeau sous toiture, sauf en cas de rénovation ou réhabilitation d'anciens bâtiments où les proportions « maçonnerie – bardage » seront conservés comme à l'origine.

L'aspect des pergolas n'est pas réglementé.

## **Article UB11 – Performance environnementale et durabilité des bâtiments**

Les constructions, équipements et installations d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumises aux prescriptions de cet article.



Les constructions nouvelles s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage des ressources. Ainsi, les nouvelles constructions, ainsi que les extensions et aménagements des constructions existantes pourront :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### PANNEAUX SOLAIRES (PHOTOVOLTAÏQUE OU THERMIQUE)

Les panneaux liés à l'énergie solaire seront sur la construction (toiture ou façade). L'installation au sol ou sur un mât est interdite.

Exemple d'implantation sur un mât ou au sol interdite.

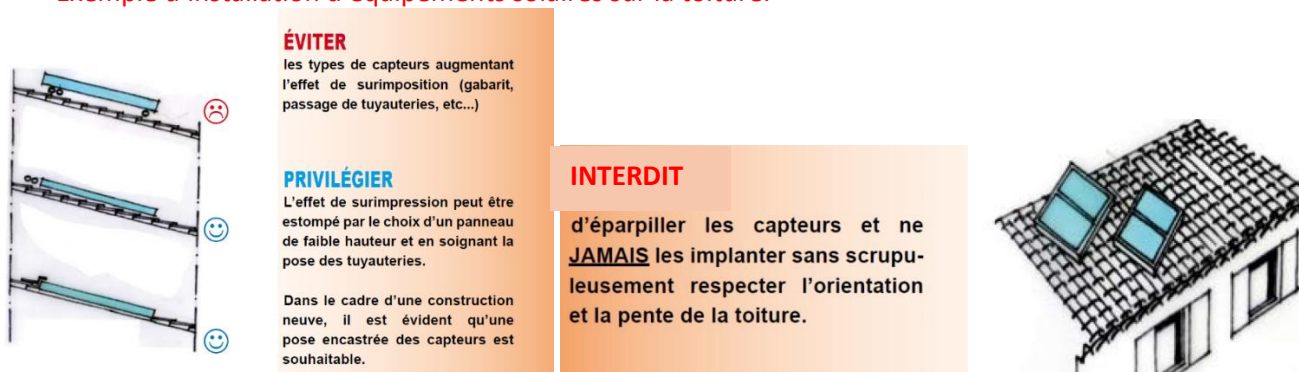


Source1 : <https://www.monkitsolaire.fr/blog/tracker-solaire-n241>

Source 2 : <https://conseils-thermiques.org/contenu/panneau-solaire-au-sol.php>

Dans le cas d'une installation sur la toiture, les panneaux solaires devront être parallèles à la toiture support. Ils devront être alignés entre eux.

Exemple d'installation d'équipements solaires sur la toiture.



Les panneaux solaires sur toiture plate devront être masqués par un acrotère.

Les ombrières avec panneaux photovoltaïques sur les places de parking sont autorisées.

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

#### **Article UB12 – Clôtures**

Les clôtures, quand elles existent, devront être limitées (clôture et portail) à une hauteur maximum **de 1,80 mètre**.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

**L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment, en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et le déneigement de la voie. Un recul pourra être demandé.**

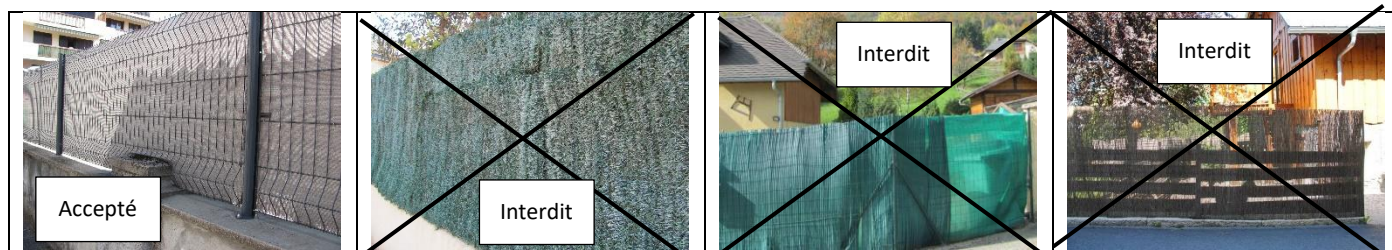
Le long des voies, une unité d'aspect et de hauteur sera recherchée dans le choix des clôtures, par secteur.

Sont interdits :

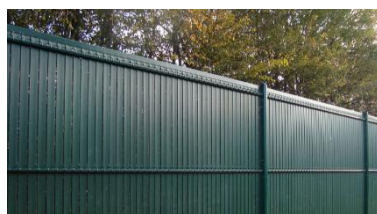
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...
- les imitations grossières de matériaux ou de végétaux

**Sont acceptés en matériaux de superposition : les matériaux souples de qualité, composé d'une seule toile tissée de couleur verte ou gris anthracite et non d'éléments assemblés. Les systèmes en lames ou lamelles sont également autorisés.**

**Exemple de matériaux de superposition acceptés ou interdits**



**Exemple de lames ou lamelles autorisés**



**Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale diversifiée**, composée d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Le long du domaine public, elles seront implantées à 0.50 m au minimum de la limite et ne devront pas **dépasser 2,00 m**.



La clôture devra être conçue de manière à permettre la circulation de la petite faune par des passages prévus à cet effet dans les murets maçonnés ou le grillage ou la pose du grillage surélevé de 5 à 10 cm du sol



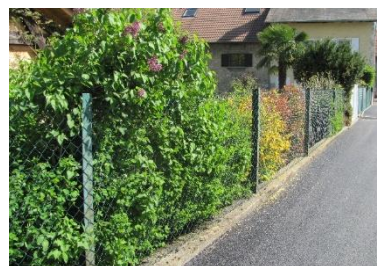
Exemples des  
percements dans  
les clôtures  
perméables à la  
faune

Les clôtures seront composées

- préférentiellement d'un muret d'une hauteur maximale 0,50 m surmonté d'un grillage
- ou bien d'un grillage
- ou bien d'une clôture bois à claire-voie.

Les grillages seront de teinte gris galvanisé.

Exemples de clôture : muret (facultatif) + grillage ou clôture bois acceptée



### Article UB13 – Murs de soutènement

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture en limite de la voie de desserte privée ou publique, **les murs de soutènement** devront être limités à une hauteur de 1,00 m. (Calcul de la hauteur : la hauteur du mur de soutènement est calculée par rapport au sol fini après travaux)

Les murs de soutènement devront être réalisés :

- suivant le même concept d'aspect que la construction principale.
- en pierre sèche, dans un ensemble homogène si le mur s'intègre selon le principe général, (exemple : assemblage à pierre sèche suivant la tradition locale).
- en **enrochement sec**
- en **gabions**

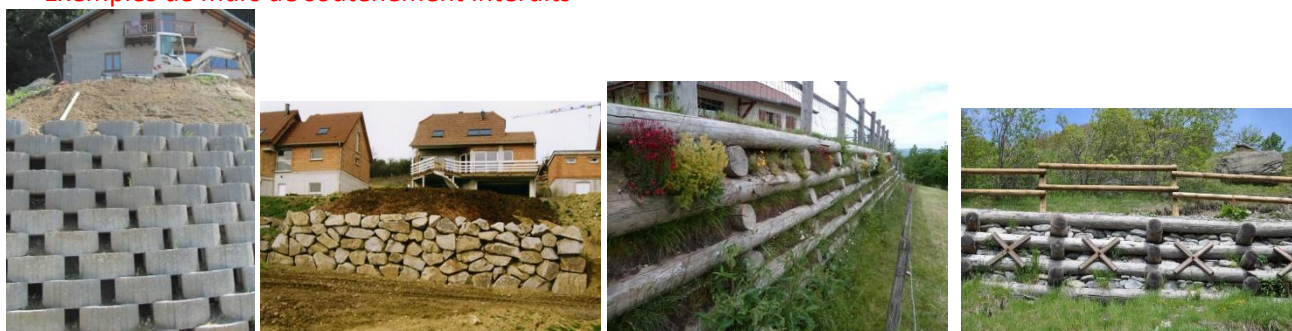
Exemples de murs de soutènement acceptés



Sont interdits :

- les talus blocs ou similaires
- les enrochements secs d'une hauteur supérieure à 1 m
- les structures en bois ou mixte

Exemples de murs de soutènement interdits



### Article UB14 – Espaces Végétalisés

Chaque projet doit prévoir des espaces végétalisés quelle que soit la taille de la parcelle. Ces espaces végétalisés pourront prendre la forme : espace libre de pleine terre, surface au sol végétalisée, toitures et murs végétalisés...

**L'ensemble des espaces végétalisés de pleine terre doivent représenter au minimum 30% de la surface de l'unité foncière, sauf pour les projets d'équipements d'intérêt collectif et services publics.**

Ces espaces végétalisés devront majoritairement être réalisés d'un seul tenant permettant un usage d'agrément et de faire des plantations. Ils devront être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres, arbustes...) d'essences végétales variées préférentiellement locales.

Les aires de stationnement en surface et non couverte comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

### Article UB15 – Abords des constructions

Les coffrets de branchements électricité, téléphone, etc.... devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans les volumes des clôtures.

Les locaux techniques et de stockage divers (matériaux, déchets, conteneurs) devront être intégrés au mieux dans l'environnement paysager bâti par le biais d'un traitement colorimétrique adapté, d'une intégration aux dispositifs de clôture, d'un écran de verdure...

## PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT

### Article UB16 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

**Les aires de stationnements doivent être réellement utilisables, tant par leurs dimensions que par leur accessibilité.**

Les aires de stationnement extérieures devront être réalisées en priorité avec des matériaux perméables (du gravier, des pavés d'infiltration, des pavés gazonnés, ...).

**Les places couvertes fermées (boxes) devront obligatoirement être intégrées au volume de la construction.**

**Les règles ci-après sont applicables aux constructions neuves ainsi qu'à l'aménagement et extension, changement de destination des constructions existantes.**

**Toutefois, en cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination, ni du nombre de logements, les dispositions ci-après ne s'appliquent pas. Les places existantes devront toutefois être conservées.**

Pour les constructions à destination :

#### Habitations

Rappel : il ne peut être exigé plus d'une place par logement pour les logements locatifs sociaux.

- **Pour les EHPAD (Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes), il est exigé**
  - **une place de stationnement pour trois places en hébergement (R151-46 c. urb.).**
  - **un place visiteur pour 4 places en hébergement**



- Pour les résidences destinées aux séniors, il est exigé une place de stationnement par logement et 1 place visiteur par tranche de 4 logements
- Pour les autres types de logements, il est imposé deux places par logements.  
Pour les opérations groupées à partir de 4 logements, il est en plus exigé 1 place visiteur par tranche de 4 logements.

50% minimum des places de stationnement exigées devront être assurées en places couvertes, à l'exception des places visiteurs et des places des EHPAD.

#### **CYCLES :**

Des aires couvertes pour stationnement des cycles devront être prévues sur l'unité foncière de l'opération lorsque les constructions nouvelles à destination d'habitation regroupent au moins deux logements et comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Pour les constructions à destination d'EHPAD, il est exigé une place de stationnement vélo pour 5 places en hébergement.

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

#### **Article UB17 – Desserte viaire**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la circulation des engins de collecte des déchets de la sécurité des usagers de la voie publique.

Toute voie nouvelle créée doit répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) projetée(s), satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, déneigement, etc...) et garantir la sécurité de tous les usagers, en particulier des piétons et des cyclistes.

Les accès automobiles sur les voies publiques et privées doivent comporter une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, d'une largeur minimale de 5m.

Un seul accès sur une voie publique ou privée est autorisé par unité foncière, en cas de division parcellaire, les accès existants et futurs devront être mutualisés.

## Article UB18 - Réseaux

### **UB18.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, y compris la création d'un logement dans le volume existant ou en extension, qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **UB18.2 GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation nouvelle, y compris la création d'un logement dans le volume existant ou en extension, doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

#### **Eaux usées :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

#### **Eaux pluviales :**

Toutes les dispositions devront être envisagées pour :

- limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales.
- assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). L'évacuation des eaux de ruissellement fera l'objet, si nécessaire, d'un prétraitement.

Pour mémoire, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie sont vivement encouragés pour minimiser la consommation d'eau potable.

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 (chêneaux, gouttières, canalisations). L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer ou risques naturels empêchant l'infiltration. Le cas échéant, un équipement de rétention sera mis en place avant rejet dans un exutoire (ruisseau ou réseau). Si nécessaire et en fonction de la pente, un équipement de type clapet anti-retour sera mis en place.

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.

**UB18.3 RESEAUX CABLES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Le raccordement des constructions aux réseaux câblés (électricité et télécommunication) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

**Article UB19 – Gestion des déchets**

Il devra être prévu pour tout type de construction un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

Pour les opérations de plus de 6 logements, on privilégiera une gestion des déchets en point de regroupement de collecte sélective avec un traitement paysager adapté. Les caractéristiques du point de collecte seront à définir avec le service gestionnaire.

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC – EXTENSION RESIDENTIELLE

---

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### Article UC1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, repérés sur le règlement graphique tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques naturels, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant au **PIZ (Plan d'Indexation en Z) joint en annexe**.

Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue repérée sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre I du présent règlement.

Le long des cours d'eau repérés sur le règlement graphique et tous les axes d'écoulement existants, un recul des constructions est imposé dans une bande de 10 m de part et d'autre du cours d'eau ou de l'axe d'écoulement.

- Le recul est mesuré depuis le sommet des berges.
- Le recul peut être ramené à 4 m si une étude hydraulique a démontré l'absence de risque d'érosion et de débordement par dérogation des services de l'Etat.

#### UC1.1. LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits

- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes et les dépôts de toute nature
- Les installations classées\* soumises à autorisation
- Les installations de caravanes et mobil home pour une durée supérieure à 3 mois consécutifs par an.
- Les food-trucks

#### UC1.2. LES CONSTRUCTIONS INTERDITES

Sont interdits

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions nouvelles relevant des autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires.
- Les constructions nouvelles à destination de commerces et activités de services, ainsi que l'extension des constructions existantes ayant cette destination ou la construction d'annexe aux constructions existantes ayant cette destination.
- Le changement de destination des constructions existantes vers la destination commerce et activité de service.

#### UC1.3. LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS LIMITEES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les exhaussements\* et affouillements\* du sol sont autorisés :

- s'ils sont liés à des travaux de construction admis dans la zone. Dans ce cas, ils n'excéderont pas 1.5 m par rapport au terrain naturel (TN) après finalisation des travaux.
- s'ils sont liés à des travaux ou aménagement de nature à réduire les risques naturels ou d'infrastructures de desserte ou de stationnement.

L'aménagement ou la construction d'annexe **aux** constructions déjà existantes à la date d'approbation du présent PLU à destination des autres activités relevant des secteurs **primaires**, secondaires ou tertiaires sont autorisés.

Les usages et constructions autorisés devront être compatibles avec les tracés de bandes cyclables et voies vertes existantes ou à créer définies en application du 1° du R.151-48 du code de l'urbanisme, et avec les emplacements réservés dont la liste figure en annexe.

## Article UC2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue repérée sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre I du présent règlement.

### PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Lorsque par son implantation ou sa volumétrie, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessous, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou la volumétrie de l'immeuble.

## Article UC3 – Implantation par rapport à la voie publique ou privée de desserte

*Les règles d'implantation s'appliquent **à la façade**, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.*

L'article R 151-21 du code de l'urbanisme s'applique dans les conditions suivantes :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont appréciées lot par lot.

En cas de division d'un foncier supportant déjà une construction, celle-ci doit respecter les reculs par rapport aux voies, emprises publiques et espaces collectifs et communs prévus par la division, y compris privés et/ou lorsque ceux-ci sont en servitude.



En bordure de la RD925, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 10 m minimum par rapport à l'alignement.

Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 5m minimum de l'alignement.

Les portails et portes de garage s'implanteront à 5 mètres au minimum du bord de la chaussée, pour permettre le stationnement d'un véhicule devant, sans empiètement sur la voie publique ; cet emplacement n'est pas comptabilisé dans les places de stationnements exigées à l'article 16.

Les piscines doivent être implantées en recul de 2 m minimum de l'alignement. L'implantation par rapport à l'alignement des autres annexes n'est pas règlementée.

### Article UC4 – Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

*Les règles d'implantation s'appliquent à la façade, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.*

L'article R 151-21 du code de l'urbanisme s'applique dans les conditions suivantes :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont appréciées lot par lot.

En cas de division d'un foncier supportant déjà une ou des constructions, celles-ci doivent respecter les reculs par rapport aux limites séparatives créées par la division.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Les constructions peuvent également s'implanter jusqu'à 1 mètre de la limite séparative, sous réserve que

- la hauteur de la construction sur la limite séparative reste inférieure ou égale à 3 m (hors garde-corps dans le cas d'une toiture terrasse ou plate)
- la longueur de chaque façade de la construction bordant la limite soit inférieure ou égale à 6 m, avec, le cas échéant, une tolérance de 0,5 m de chaque côté pour les débords de toit.

Les piscines (bassin) doivent être implantées en recul de 2 m minimum des limites séparatives.

### Article UC5 – Hauteur des constructions

*La hauteur maximale est calculée en tout point de la construction, à son aplomb, à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais (hors ouvrages de faibles emprises tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, panneaux solaires, garde-corps si toit plat...).*

La hauteur maximale des constructions est :

- 9 m au faîtage ou 7 m au niveau supérieur de l'acrotère au maximum ;

## Article UC6 – Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 40% de la surface de l'unité foncière.

## PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

### Article UC7 – Dispositions générales

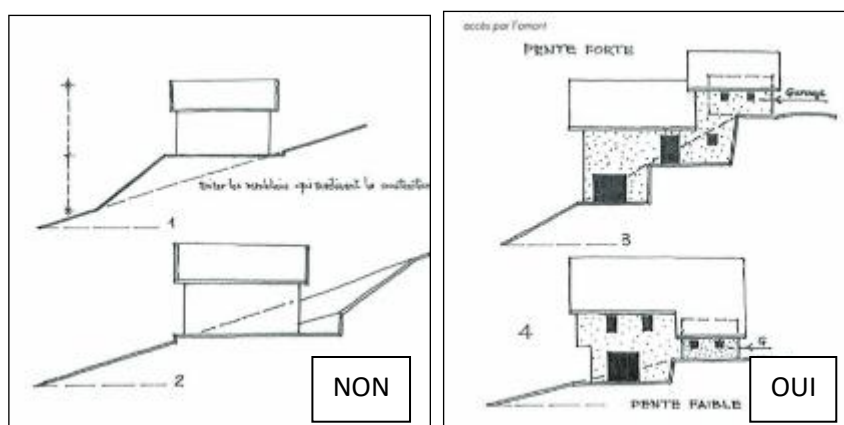
Les constructions nouvelles devront être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagement des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet suisse, chalet canadien, chalet savoyard, mas provençal...).

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux de toiture et de façade. Dans tous les cas, elle devra contribuer à conserver ou améliorer l'aspect architectural de l'existant.

### Article UC8 – Topographie

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçues de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

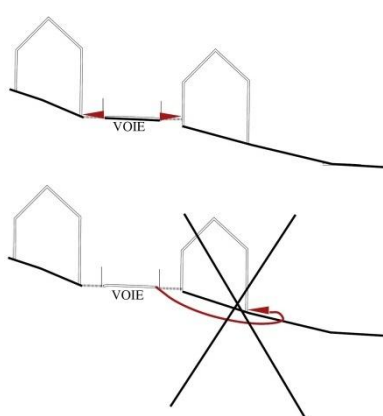
Les constructions s'implanteront dans le terrain selon le schéma ci-dessous.



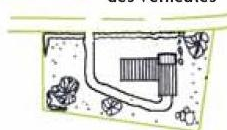
Source : extrait document du CAUE73

**Pour les constructions nouvelles**, l'accès des véhicules depuis la voie à la construction doit présenter le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement...). L'implantation de la construction doit privilégier un accès le plus direct possible au garage ou à l'aire de stationnement.

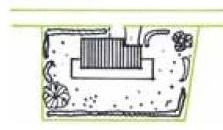
Ces dispositions peuvent être adaptées en cas de risques naturels.



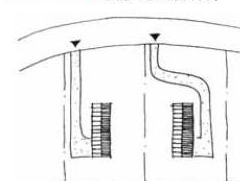
**NON** Car emprise trop importante du passage des véhicules



**OUI** Car accès direct au garage



**NON** Car emprise trop importante du passage des véhicules.



**OUI** l'accès au garage est direct.

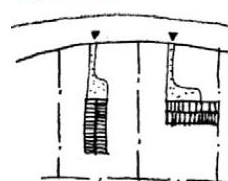


Illustration schématique de la règle (illustration à caractère explicatif):

## Article UC9 – Volume

Il sera recherché une simplicité de volume. Les typologies particulières (arcades, colonnades, ...) sont interdites.

Les aménagements et extensions d'un bâti existant devront respecter les caractéristiques principales des volumes et de l'ordonnance des édifices.

## Article UC10 – Aspect extérieur des constructions

Les dispositions présentées ci-après peuvent être écartées, sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié :

- dans le cas d'utilisation de matériaux renouvelables,
- dans le cas de mise en place des techniques d'économie d'énergie évitant l'émission de gaz à effet de serre
- dans le cas de mise en place des techniques de production des énergies renouvelables,
- dans le cas de mise en place de techniques pour faciliter la retenue des eaux pluviales
- **si la forme de la parcelle contraint fortement l'emprise au sol**

### UC10.1. TOITURE

**Dans le cas de toitures à pans, la pente sera** comprise entre 50 et 70%.

L'axe des faîtages de la construction projetée devra prendre en compte en premier lieu le principe de l'orientation dominante des constructions sur le secteur ou à défaut d'unité, retenir la disposition des faîtages du bâti contigu.

**Une exception dans l'orientation des faîtages est admise pour les constructions mettant en place des équipements liés aux énergies renouvelables ou présentant des objectifs de performance énergétique supérieures aux exigences réglementaires.**

Les toits plats sont autorisés dans les cas suivants :

- s'il s'agit d'une terrasse accessible
- ou s'ils représentent moins de 20% de la surface au sol des toitures de la construction à laquelle ils sont rattachés
- ou s'il s'agit d'une construction isolée (c'est-à-dire non accolée à la construction principale) d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>

Les toitures totalement végétalisées sont autorisées.

Les toits plats devront faire l'objet d'un traitement qui garantit leur bonne insertion paysagère dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

S'il y a lieu, le dernier étage en attique devra respecter un recul frontal et latéral par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur, suffisamment large pour aménager une terrasse accessible.

Les toits à un pan sont autorisés uniquement en extension d'une construction existante, sur la façade latérale.

Illustration des toitures à un pan interdites ou autorisées



La toiture des pergolas n'est pas réglementée.

La couleur de la toiture devra être en harmonie avec celle des constructions du secteur (sauf toit végétalisé et véranda).

Dans le cas d'extension, la toiture de celle-ci (pente et teinte) devra être identique avec celle de la construction existante, à l'exception des pergolas, vérandas ou toit plat.

### **UC10.2. CARACTERISTIQUES DES FAÇADES**

Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit tels que briques creuses, carreaux de plâtres, moellons... Les imitations de matériaux sont interdites.

L'aspect des pergolas n'est pas réglementé.

## **Article UC11 – Performance environnementale et durabilité des bâtiments**

Les constructions nouvelles s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage des ressources. Ainsi, les nouvelles constructions, ainsi que les extensions et aménagements des constructions existantes pourront :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;

- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### PANNEAUX SOLAIRES (PHOTOVOLTAÏQUE OU THERMIQUE)

Les panneaux liés à l'énergie solaire seront sur la construction (toiture ou façade). L'installation au sol ou sur un mât est interdite.

Exemple d'implantation sur un mât ou au sol interdite.

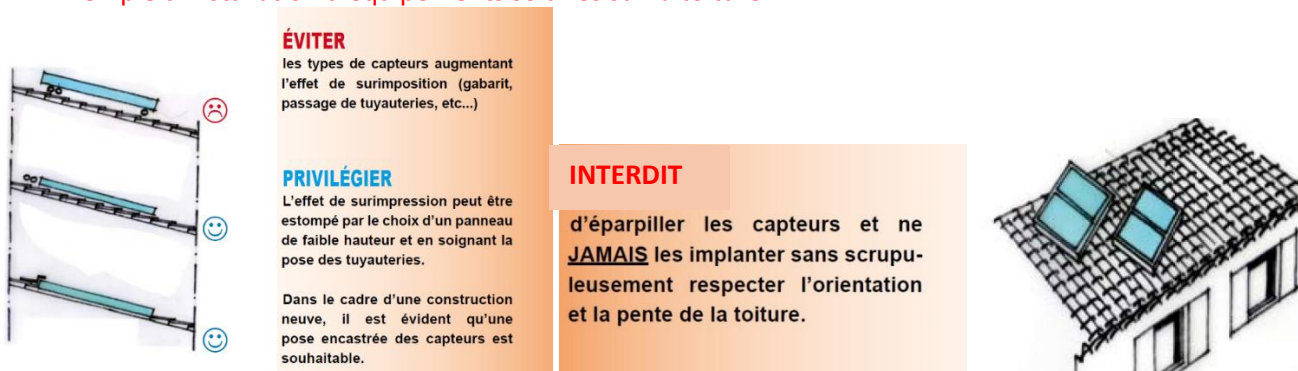


Source1 : <https://www.monkitsolaire.fr/blog/tracker-solaire-n241>

Source 2 : <https://conseils-thermiques.org/contenu/panneau-solaire-au-sol.php>

Dans le cas d'une installation sur la toiture, les panneaux solaires devront être parallèles à la toiture support. Ils devront être alignés entre eux.

Exemple d'installation d'équipements solaires sur la toiture.



Les panneaux solaires sur toiture plate devront être masqués par un acrotère.

Les ombrières avec panneaux photovoltaïques sur les places de parking sont autorisées.



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

#### **Article UC12 – Clôtures**

Les clôtures, quand elles existent, devront être limitées (clôture et portail) à une hauteur maximum de **1,80 mètre**.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

**L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment, en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et le déneigement de la voie. Un recul pourra être demandé.**

Le long des voies, une unité d'aspect et de hauteur sera recherchée dans le choix des clôtures, par secteur.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...
- les imitations grossières de matériaux ou de végétaux

Sont acceptés en matériaux de superposition : les matériaux souples de qualité, composé d'une seule toile tissée de couleur verte ou gris anthracite et non d'éléments assemblés. Les systèmes en lames ou lamelles sont également autorisés.

Exemple de matériaux de superposition acceptés ou interdits



Exemple de lames ou lamelles autorisés



Les clôtures **pourront être doublées d'une haie végétale diversifiée**, composée d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Le long



du domaine public, elles seront implantées à 0.50 m au minimum de la limite et ne devront pas dépasser 2,00 m.

La clôture devra être conçue de manière à permettre la circulation de la petite faune par des passages prévus à cet effet dans les murets maçonnés ou le grillage ou la pose du grillage surélevé de 5 à 10 cm du sol



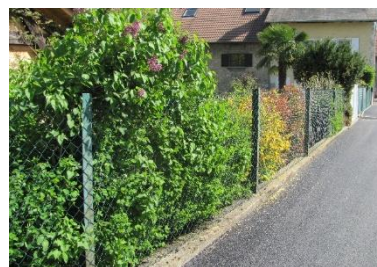
Exemples des  
perçements dans  
les clôtures  
perméables à la  
faune

Les clôtures seront composées

- soit d'un grillage
- soit d'une clôture bois à claire-voie.
- Soit d'un muret d'une hauteur maximale 0,50 m surmonté d'un grillage

Les grillages seront de teinte gris galvanisé.

Exemples de clôture : muret (facultatif) + grillage ou clôture bois acceptée



## Article UC13 – Murs de soutènement

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture en limite de la voie de desserte privée ou publique, **les murs de soutènement** devront être limités à une hauteur de 1,00 m. (Calcul de la hauteur : la hauteur du mur de soutènement est calculée par rapport au sol fini après travaux)

Les murs de soutènement devront être réalisés :

- suivant le même concept d'aspect que la construction principale.
- en pierre sèche, dans un ensemble homogène si le mur s'intègre selon le principe général, (exemple : assemblage à pierre sèche suivant la tradition locale).
- en enrochement sec
- en gabions

### Exemples de murs de soutènement acceptés



### Sont interdits :

- les talus blocs ou similaires
- les enrochements secs d'une hauteur supérieure à 1 m
- les structures en bois ou mixte

### Exemples de murs de soutènement interdits



## Article UC14 – Espaces végétalisés

Chaque opération doit prévoir des espaces végétalisés quelle que soit la taille de la parcelle. Ces espaces végétalisés pourront prendre la forme : espace libre de pleine terre, surface au sol végétalisée, toitures et murs végétalisés...

**L'ensemble des espaces végétalisés de pleine terre doivent représenter au minimum 20% de la surface de l'unité foncière en UC1 et 30% en UC2** sauf pour les projets d'équipements collectifs et services publics.

Ces espaces végétalisés devront majoritairement être réalisés d'un seul tenant permettant un usage d'agrément et de faire des plantations. Ils devront être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres, arbustes...) d'essences végétales variées préférentiellement locales.

### Article UC15 – Abords des constructions

Les coffrets de branchements électricité, téléphone, etc.... devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans les volumes des clôtures.

Les locaux techniques et de stockage divers (matériaux, déchets, conteneurs) devront être intégrés au mieux dans l'environnement paysager bâti par le biais d'un traitement colorimétrique adapté, d'une intégration aux dispositifs de clôture, d'un écran de verdure...

## PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT

### Article UC16 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

**Les aires de stationnements doivent être réellement utilisables, tant par leurs dimensions que par leur accessibilité.**

**Les aires de stationnement extérieures devront être réalisées en priorité avec des matériaux perméables (du gravier, des pavés d'infiltration, des pavés gazonnés, ...).**

Pour les constructions à destination :

#### **HABITATION :**

##### **Véhicules légers :**

**Rappel :** il ne peut être exigé plus d'une place par logement pour les logements locatifs sociaux.

Pour les autres types de logements, il est imposé deux places minimums par logements.

Pour les opérations groupées à partir de 4 logements, il est en plus exigé 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements.

##### **Cycles :**

Des aires couvertes pour stationnement des cycles devront être prévues sur l'unité foncière de l'opération lorsque les constructions nouvelles à destination d'habitation regroupent au moins deux logements et comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble.



## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article UC17 – Desserte viaire

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la circulation des engins de collecte des déchets de la sécurité des usagers de la voie publique.

Toute voie nouvelle créée doit répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) projetée(s), satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, déneigement, etc...) et garantir la sécurité de tous les usagers, en particulier des piétons et des cyclistes.

Un seul accès sur une voie publique est autorisé par unité foncière. En cas de division foncière, les accès devront être mutualisés.

**Pour les constructions nouvelles**, l'accès des véhicules depuis la voie doit être aménagé de manière à éviter de diriger les eaux de ruissellement sur la voie. L'eau doit être principalement détournée vers la parcelle, ou ralentie et rejetée graduellement dans le milieu récepteur.

Par exemple :

- Réduire la pente de l'allée au minimum possible
- Profiler l'entrée pour qu'elle soit convexe afin de diriger l'eau vers le terrain, sur les côtés de l'allée ou au bout de celle-ci vers des sols perméables
- Réaliser un caniveau de captage des eaux de ruissellement à la base de l'entrée sur la parcelle (installation d'un caniveau avec grillage par exemple) ...

### Article UC18 – Réseaux

#### **UC18.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, y compris la création d'un logement dans le volume existant ou en extension, qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **UC18.2. GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation nouvelle, y compris la création d'un logement dans le volume existant ou en extension, doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

**Eaux usées :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

### Eaux pluviales :

Toutes les dispositions devront être envisagées pour :

- limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales.
- assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). L'évacuation des eaux de ruissellement fera l'objet, si nécessaire, d'un prétraitement.

Pour mémoire, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie sont vivement encouragés pour minimiser la consommation d'eau potable.

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 (chêneaux, gouttières, canalisations). L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer ou risques naturels empêchant l'infiltration. Le cas échéant, un équipement de rétention sera mis en place avant rejet dans un exutoire (ruisseau ou réseau). Si nécessaire et en fonction de la pente, un équipement de type clapet anti-retour sera mis en place.

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.

### **UC18.3. RESEAUX CABLES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Le raccordement des constructions aux réseaux câblés (électricité et télécommunication) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

## **Article UC19 – Gestion des déchets**

Il devra être prévu pour tout type de construction un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

Pour les opérations de plus de 6 logements, on privilégiera une gestion des déchets en point de regroupement de collecte sélective avec un traitement paysager adapté. Les caractéristiques du point de collecte seront à définir avec le service gestionnaire.

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE – ACTIVITES ECONOMIQUES

---

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### Article UE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, repérés sur le règlement graphique tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques naturels, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant au **PIZ (Plan d'Indexation en Z) joint en annexe**.

Le long des cours d'eau repérés sur le règlement graphique et tous les axes d'écoulement existants, un recul des constructions est imposé dans une bande de 10 m de part et d'autre du cours d'eau ou de l'axe d'écoulement.

- Le recul est mesuré depuis le sommet des berges.
- Le recul peut être ramené à 4 m si une étude hydraulique a démontré l'absence de risque d'érosion et de débordement par dérogation des services de l'Etat.

#### UE1.1. LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits

- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux
- Les food-trucks

Les terrains de camping et caravanning, y compris l'habitat insolite, le stationnement de caravanes et mobil home pour une durée supérieure à 3 mois consécutifs par an.

#### UE1.2. LES CONSTRUCTIONS INTERDITES

En zone UE, UE1 et UEc sont interdites :

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières

En plus, en zone UE, sont interdites :

- Les constructions nouvelles à destination de commerce et activité de service, ainsi que l'augmentation de la surface de plancher, de vente, de stockage de ces constructions.
- L'extension des constructions existantes ayant la destination de commerce ou activité de service ou la construction d'annexe aux constructions existantes ayant cette destination.
- Le changement de destination des constructions existantes vers la destination commerce et activité de service.

En zone UEc, en outre, sont interdites :

- Les constructions nouvelles à destination de commerces et activités de services des sous-destinations restauration, commerce de gros, activité de service avec l'accueil d'une clientèle, hôtel, autres hébergements touristiques et cinéma.



- Les constructions nouvelles relevant de la destination : autres activités des secteurs **primaires**, secondaires et tertiaires.

En plus, sont interdites en zone UE1 :

- Les constructions à destination d'habitation
- Les constructions à destination de commerce et activité de service
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire relevant des sous-destinations entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition et cuisine dédiée à la vente en ligne

### **UE1.3 LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les usages et constructions autorisés devront être compatibles avec les tracés de bandes cyclables et voies vertes existantes ou à créer définies en application du 1° du R.151-48 du code de l'urbanisme, et avec les emplacements réservés dont la liste figure en annexe.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les affouillements ou exhaussements des sols sont autorisés :

- s'ils sont liés à des travaux de construction admis dans la zone.
- s'ils sont liés à des travaux ou aménagement de nature à réduire les risques naturels ou d'infrastructures de desserte.

En zone UE **uniquement**, hors secteurs UEc et UE1 :

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation **sont autorisées, sous les trois conditions suivantes, cumulatives :**

- **Etre** intégrée ou accolée au volume d'une construction destinée à des activités des secteurs **primaires** secondaires ou tertiaires
- **Etre** destinée à un usage de gardiennage, réservée à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements implantés
- que leur Surface de plancher à destination d'habitation ne représente pas plus de 25 % de la Surface de plancher totale sans jamais dépasser 40 m<sup>2</sup> ;

L'aménagement et l'extension des constructions à destination d'habitat existante à la date d'approbation du PLU et régulièrement implantées est autorisée. L'extension est alors limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

En zone UEc, :

~~Sont autorisés les commerces et activités de services relevant de la sous-destination : Artisanat et commerces de détail, d'une surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup> (ou 200 m<sup>2</sup> de surface de vente) et dans une limite de 4500m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou 3000 m<sup>2</sup> de surface de vente).~~

**L'évolution des constructions à destination de commerces et activités de services de la sous-destination artisanat et commerce de détail est autorisée, sous réserve de la mise en place d'un plan de circulation satisfaisant aux obligations de sécurité de l'ensemble des usagers.**

### **Article UE2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

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

### PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Lorsque par sa volumétrie ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-après, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de la volumétrie de cet immeuble avec ces règles, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou la volumétrie de l'immeuble.

#### Article UE3 – Implantation par rapport à la voie publique ou privée de desserte

*Les règles d'implantation s'appliquent à la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m.*

En bordure de la RD925, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 35 m minimum par rapport à l'axe.

Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 5 m minimum de l'alignement.

#### Article UE4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

*Les règles d'implantation s'appliquent à la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m.*

La construction nouvelle pourra s'implanter en limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3m.

#### Article UE5 – Hauteur des constructions

*La hauteur maximale est calculée en tout point de la construction, à son aplomb, à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais (hors ouvrages de faibles emprises tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, panneaux solaires, garde-corps si toit plat...).*

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 12 m hors tout.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes (par exemple : pylônes, silo, éoliennes...).

## Article UE6 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

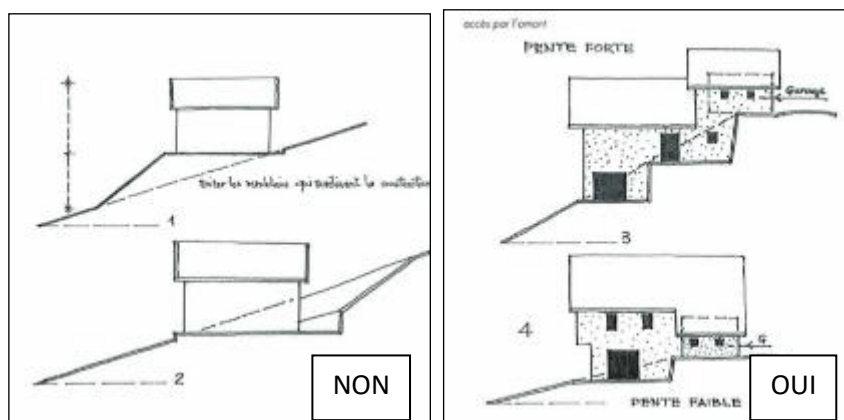
### Article UE7 – Dispositions générales

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

### Article UE8 – Topographie

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçues de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

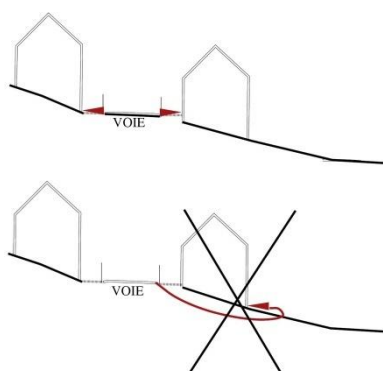
Les constructions s'implanteront dans le terrain selon le schéma ci-dessous.



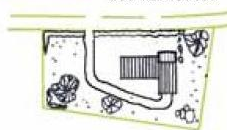
Source : extrait document du CAUE73

**Pour les constructions nouvelles**, l'accès des véhicules depuis la voie à la construction doit présenter le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement...). L'implantation de la construction doit privilégier un accès le plus direct possible au garage ou à l'aire de stationnement.

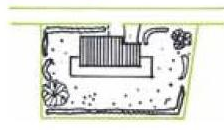
Ces dispositions peuvent être adaptées en cas de risques naturels.



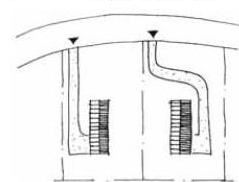
**NON** Car emprise trop importante du passage des véhicules



**OUI** Car accès direct au garage



**NON** Car emprise trop importante du passage des véhicules.



**OUI** l'accès au garage est direct.

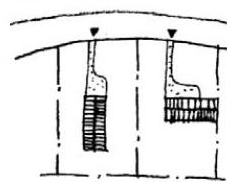


Illustration schématique de la règle (illustration à caractère explicatif):

### Article UE9 – Volume

L'implantation des constructions devra être perpendiculaire ou parallèle aux lignes structurantes existantes (voie, courbe de niveau...).

Il sera recherché une simplicité de volume.

### Article UE10 – Aspect extérieur des constructions

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini **et ceux prévus pour être enduits devront l'être.**

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles. Les bâtiments seront de teinte foncée, les couleurs vives limitées aux détails et éléments structurants.

### Article UE11 – Performance environnementale et durabilité des bâtiments

Les constructions nouvelles s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage des ressources. Ainsi, les nouvelles constructions, ainsi que les extensions et aménagements des constructions existantes pourront :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### PANNEAUX SOLAIRES (PHOTOVOLTAÏQUE OU THERMIQUE)

**Les panneaux liés à l'énergie solaire seront sur la construction (toiture ou façade). L'installation au sol ou sur un mât est interdite.**

Exemple d'implantation sur un mât ou au sol interdite.



Source1 : <https://www.monkitsolaire.fr/blog/tracker-solaire-n241>

Source 2 : <https://conseils-thermiques.org/contenu/panneau-solaire-au-sol.php>

Dans le cas d'une installation sur la toiture, les panneaux solaires devront être parallèles à la toiture support. Ils devront être alignés entre eux.

Exemple d'installation d'équipements solaires sur la toiture.



Les panneaux solaires sur toiture plate devront être masqués par un acrotère.

Les ombrières, dont photovoltaïques, sur les parkings sont autorisées.

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

#### Article UE12 – Clôtures

Les clôtures, si elles existent, auront une hauteur maximale de 2 m et seront constituées :

- D'une haie d'essences variées éventuellement doublé d'une grille ou grillage ou d'un muret d'une hauteur maximum de 40cm surmonté d'une grille ou d'un grillage
- Les haies végétales seront composées d'au moins 3 espèces **différentes**, dont au moins deux à feuilles caduques. Les haies monos spécifiques sont interdites.

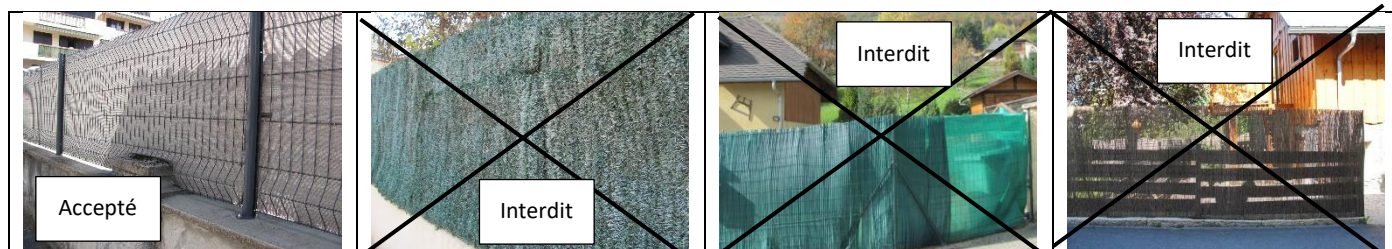
Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...
- les imitations grossières de matériaux ou de végétaux



Sont acceptés en matériaux de superposition : les matériaux souples de qualité, composé d'une seule toile tissée de couleur verte ou gris anthracite et non d'éléments assemblés. Les systèmes en lames ou lamelles sont également autorisés.

Exemple de matériaux de superposition acceptés ou interdits



Exemple de lames ou lamelles autorisés



## Article UE13 – Murs de soutènement

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture en limite de la voie de desserte privée ou publique, **les murs de soutènement** devront être limités à une hauteur de 1,00 m. (Calcul de la hauteur : la hauteur du mur de soutènement est calculée par rapport au sol fini après travaux)

Le cas échéant, la hauteur des murs de soutènement n'est pas comprise dans la hauteur de la clôture.

Les murs de soutènement devront être réalisés :

- suivant le même concept d'aspect que la construction principale.
- en pierre sèche, dans un ensemble homogène si le mur s'intègre selon le principe général, (exemple : assemblage à pierre sèche suivant la tradition locale)
- en enrochement sec
- en gabions

Exemples de murs de soutènement acceptés





Sont interdits :

- les talus blocs ou similaires
- les enrochements secs d'une hauteur supérieure à 1 m
- les structures en bois (sauf UAh) ou mixte

Exemples de murs de soutènement interdits



### Article UE14 – Enseignes

Les graphismes publicitaires doivent composés avec le dessin de la façade.

### Article UE15 – Espaces végétalisés

Chaque opération doit prévoir des espaces végétalisés quelle que soit la taille de parcelle. Ces espaces végétalisés pourront prendre la forme : espace libre de pleine terre, surface au sol végétalisée, toitures et murs végétalisés...

**L'ensemble des espaces végétalisés doit représenter au minimum 20% de la surface de l'unité foncière dont au moins la moitié en pleine terre (soit 10 % de l'unité foncière).**

Les espaces non bâtis et non concernés par des aires de stationnement, la circulation des véhicules et le stockage des matériaux devront être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres, arbustes...) d'essences **variées**. Ces espaces libres devront être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnements extérieures comportant plus de 4 emplacements devront être arborées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au moins pour 50 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.

### Article UE16 – Abords des constructions

Les locaux techniques et de stockage divers (matériaux, déchets, conteneurs) devront être intégrés au mieux dans l'environnement paysager bâti par le biais d'un traitement colorimétrique adapté, d'une intégration aux dispositifs de clôture, d'un écran de verdure...

### PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALE ET DURABILITE DES BATIMENTS

Déplacé.

## **PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT**

### **Article UE17 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les aires de stationnement comptant plus de 4 places, une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements et plantations compris doit être prévue.

**Les aires de stationnements doivent être réellement utilisables, tant par leurs dimensions que par leur accessibilité.**

Les aires de stationnement extérieures devront être réalisées en priorité avec des matériaux perméables (du gravier, des pavés d'infiltration, des pavés gazonnés, ...).

Le nombre minimal d'emplacement à prévoir est de :

- pour les constructions à destination de Commerces et services : 1 place pour 20m<sup>2</sup> de surface de vente
- pour les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
  - 1 place pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la sous-destination bureaux
  - 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la sous-destination industrie
  - 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la sous-destination entrepôt
- pour les constructions à destination d'habitation, une place par logement

En UEc, les places de stationnement en surface sont limitées à 100 places maximum cumulées sur l'ensemble de la zone : les places de stationnements supplémentaires devront être aménagées en infrastructures.

**Les ombrières avec panneaux photovoltaïques sur place de parking sont autorisées.**

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

### **Article UE18 – Desserte viaire**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la collecte des déchets.

Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et déchargement devront être prévus à l'intérieur des lots.

**Un seul accès sur une voie publique est autorisé par unité foncière. En cas de division foncière, les accès devront être mutualisés.**

## Article UE19 – Réseaux

### **UE19.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### **UE19.2. GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation nouvelle, doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

#### **Eaux usées :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

#### **Eaux pluviales :**

Toutes les dispositions devront être envisagées pour :

- Limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales.
- Assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). L'évacuation des eaux de ruissellement fera l'objet, si nécessaire, d'un prétraitement.

Pour mémoire, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie sont vivement encouragés pour minimiser la consommation d'eau potable.

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 (chêneaux, gouttières, canalisations). L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer ou risques naturels empêchant l'infiltration. Le cas échéant, un équipement de rétention sera mis en place avant rejet dans un exutoire (ruisseau ou réseau). Si nécessaire et en fonction de la pente, un équipement de type clapet anti-retour sera mis en place.

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.

**UE19.3. RESEAUX CABLES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Le raccordement des constructions aux réseaux câblés (électricité et télécommunication) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

**Article UE20 – Gestion des déchets**

Les lieux de stockage des déchets seront intégrés aux bâtiments.

Des locaux annexes pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Le cas échéant, ces locaux seront dimensionnés en fonction du type de déchets produits et du système de collecte. Ils feront l'objet d'un traitement paysager.

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX – EQUIPEMENTS PUBLICS

---

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### Article UX 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, repérés sur le règlement graphique tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques naturels, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant au **PIZ (Plan d'Indexation en Z) joint en annexe**.

Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue repérée sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre I du présent règlement.

Le long des cours d'eau repérés sur le règlement graphique et tous les axes d'écoulement existants, un recul des constructions est imposé dans une bande de 10 m de part et d'autre du cours d'eau ou de l'axe d'écoulement.

- Le recul est mesuré depuis le sommet des berges.
- Le recul peut être ramené à 4 m si une étude hydraulique a démontré l'absence de risque d'érosion et de débordement par dérogation des services de l'Etat.

A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée du captage d'eau potable **se référer à l'arrêté préfectoral correspondant**.

#### UX1.1. LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

Sans objet.

#### UX1.2. LES CONSTRUCTIONS INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions nouvelles destinées aux exploitations agricoles et forestières
- Les constructions nouvelles destinées à l'habitation sauf exception ci-dessous
- Les constructions nouvelles destinées aux autres activités des secteurs **primaire**, secondaire et tertiaire

#### UX1.3. LES USAGES DU SOL ET CONSTRUCTIONS AUTORISEES MAIS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les affouillements ou exhaussements des sols **sont autorisés** :

- s'ils sont liés à des travaux de construction admis dans la zone.

- s'ils sont liés à des travaux ou aménagement de nature à réduire les risques naturels ou d'infrastructures de desserte.

Les constructions nouvelles d'habitat sont autorisées seulement si **elles sont :**

- intégrées ou accolées au volume d'une construction destinée à un équipement d'intérêt collectif et services publics

Et

- destinée à un usage de gardiennage, réservé à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements implantés

Et

- que leur surface de plancher à destination d'habitation ne représente pas plus de 25 % de la surface de plancher totale sans jamais dépasser 40 m<sup>2</sup> ;

**Les usages et constructions autorisés devront être compatibles avec les tracés de bandes cyclables et voies vertes existantes ou à créer définies en application du 1° du R.151-48 du code de l'urbanisme, et avec les emplacements réservés dont la liste figure en annexe.**

#### **Article UX2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

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

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

#### **Article UX3 à UE6**

Non réglementés.

### **PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

#### **Article UX7 – Dispositions générales**

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçues de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

Il sera recherché une simplicité de volume.



#### Article UX8 – à UX10

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages.

#### Article UX11 – Performance environnementale et durabilité des bâtiments

Les constructions nouvelles s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage des ressources. Ainsi, les nouvelles constructions, ainsi que les extensions et aménagements des constructions existantes pourront :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

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

#### Article UX12 à UX13

Non réglementé.

#### Article UX14 – Espaces végétalisés

Les espaces non bâtis et non concernés par des aires de stationnement, la circulation des véhicules devront être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres, arbustes...) d'essences **variées**. Ces espaces libres devront être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

#### Article UX15 – Abords des constructions

Non réglementé.

### **PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT**

#### Article UX16 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement devront être réalisées en majorité avec des matériaux perméables (du gravier, des pavés d'infiltration, des pavés gazonnés...).

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

#### **Article UX17 – Desserte viaire**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la collecte des déchets.

Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et déchargement devront être prévus à l'intérieur des lots.

#### **Article UX18 – Réseaux**

##### **UX18.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

##### **UX18.2. GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

###### **Eaux usées :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

###### **Eaux pluviales :**

Toutes les dispositions devront être envisagées pour :

- Limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales.
- Assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). L'évacuation des eaux de ruissellement fera l'objet, si nécessaire, d'un prétraitement.

Pour mémoire, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie sont vivement encouragés pour minimiser la consommation d'eau potable.

**UX18.3. RESEAUX CABLES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Le raccordement des constructions aux réseaux câblés (électricité et télécommunication) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

**Article UX19 – Gestion des déchets**

Les lieux de stockage des déchets seront intégrés aux bâtiments.

Des locaux annexes pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Le cas échéant, ces locaux seront dimensionnés en fonction du type de déchets produits et du système de collecte. Ils feront l'objet d'un traitement paysager.

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU INDICEE

---

#### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

##### Article AU1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, repérés sur le règlement graphique tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques naturels, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant au **PIZ (Plan d'Indexation en Z) joint en annexe**.

Le long des cours d'eau repérés sur le règlement graphique et tous les axes d'écoulement existants, un recul des constructions est imposé dans une bande de 10 m de part et d'autre du cours d'eau ou de l'axe d'écoulement.

- Le recul est mesuré depuis le sommet des berges.
- Le recul peut être ramené à 4 m si une étude hydraulique a démontré l'absence de risque d'érosion et de débordement par dérogation des services de l'Etat.

##### AU1.1. LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes et les dépôts de toute nature
- Les food-trucks

##### AU1.2. LES CONSTRUCTIONS INTERDITES

Sont interdites

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à destination des secteurs **primaires**, secondaires ou tertiaires
- Les constructions à destination de commerces et activités de service

##### AU1.3. LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements\* ou exhaussements\* des sols sont autorisés s'ils sont liés à des travaux de construction admis dans la zone ou s'ils sont liés à des travaux ou aménagement de nature à réduire les risques naturels ou d'infrastructures de desserte ou de stationnement.

##### AU1.4. LES CONSTRUCTIONS AUTORISEES MAIS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les usages et constructions autorisés devront être compatibles avec les tracés de bandes cyclables et voies vertes existantes ou à créer définies en application du 1° du R.151-48 du code de l'urbanisme, et avec les emplacements réservés dont la liste figure en annexe.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les constructions à destination de logements sous forme intermédiaire ou de collectif disposeront d'un espace extérieur sous forme de terrasse ou balcon. Les jardins privés pourront être acceptés sous réserve qu'ils fassent l'objet d'un traitement qualitatif.

Les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la condition de la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone 1AUa. L'opération pourra toutefois être réalisée en deux tranches, à la condition que la première tranche représente au minimum 30% du programme.

Les opérations ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°3.

#### Article AU2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Dans cette zone 1AUa, il sera réalisé au minimum 20% de logements en location et/ou accession sociale et/ou sous forme de BRS (Bail Réel Solidaire).

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

Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue repérée sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre I du présent règlement.

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

#### Article AU3 – Implantation par rapport à la voie publique ou privée de desserte

Les règles d'implantation s'appliquent à la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 5m minimum de l'alignement des voies périphériques à l'opération.

Le long des voies de desserte interne, les portails et portes de garage s'implanteront à 5 mètres au minimum du bord de la chaussée, pour permettre le stationnement d'un véhicule devant, sans empiètement sur la voie publique ; cet emplacement n'est pas comptabilisé dans les places de stationnements exigées à l'article 16.

Le long des voies de desserte interne, l'implantation des constructions est libre, à l'exception des piscines qui doivent être implantées en recul de 2 m minimum de l'alignement.

#### Article AU4 – Implantation par rapport aux limites séparatives de propriétés

*Les règles d'implantation s'appliquent à la façade, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.*

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Les piscines (bassin) devront être implantées à une distance minimum de 2 m des limites de propriétés.

#### Article AU5 – Hauteur des constructions

*La hauteur maximale est calculée en tout point de la construction, à son aplomb, à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais (hors ouvrages de faibles emprises tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, panneaux solaires, garde-corps si toit plat...).*

La hauteur maximale des constructions est limitée à

- 9 m au faîtage ou 7 m au niveau supérieur de l'acrotère au maximum

#### Article AU6 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 40% de la surface de l'unité foncière.

### PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

#### Article AU7 – Dispositions générales

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet suisse, chalet canadien, mas provençal, constructions à colombages,...).

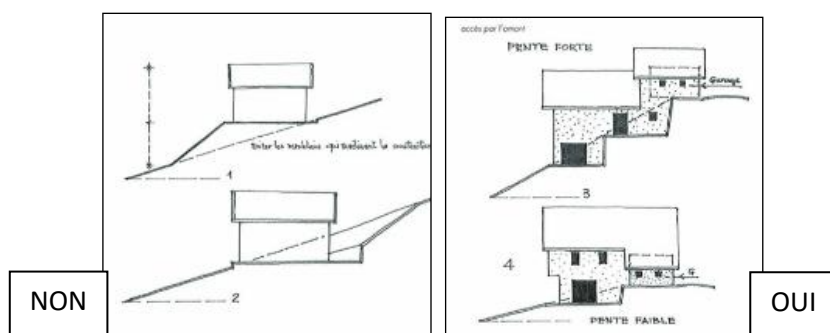
Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux de toiture et de façade.

#### Article AU8 – Topographie

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçues de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

Les constructions s'implanteront dans le terrain selon le schéma ci-dessous.





Source : extrait document du CAUE73

**Pour les constructions nouvelles**, l'accès des véhicules depuis la voie à la construction doit présenter le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement...). L'implantation de la construction doit privilégier un accès le plus direct possible au garage ou à l'aire de stationnement.

Ces dispositions peuvent être adaptées en cas de risques naturels.

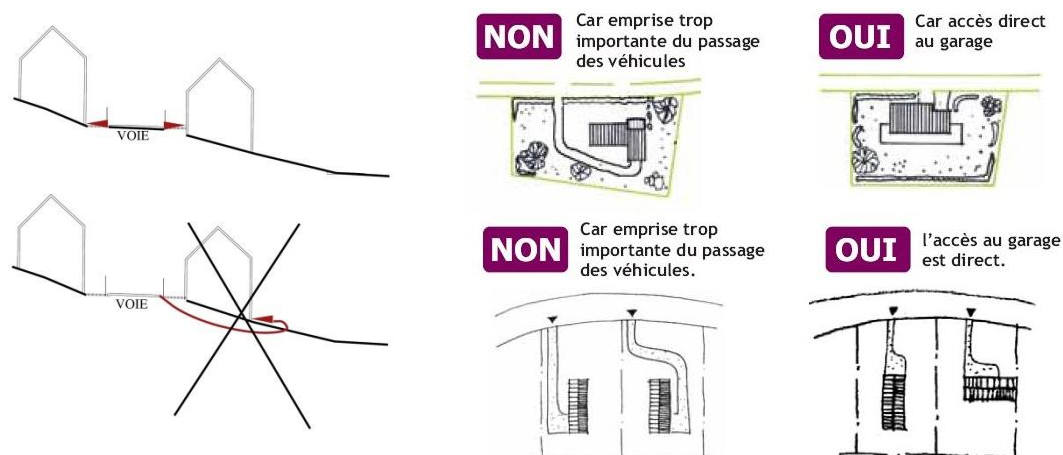


Illustration schématique de la règle (illustration à caractère explicatif):

## Article AU9 – Volume

Il sera recherché une simplicité de volume. Les typologies particulières (arcades, colonnades, ...) sont interdites.

## Article AU10 – Aspect extérieur des constructions

Les dispositions présentées ci-après peuvent être écartées, sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée :

- dans le cas d'utilisation de matériaux renouvelables,
- dans le cas de mise en place des techniques d'économie d'énergie évitant l'émission de gaz à effet de serre
- dans le cas de mise en place des techniques de production des énergies renouvelables,
- dans le cas de mise en place de techniques pour faciliter la retenue des eaux pluviales

### **AU10.1. TOITURE**

Dans le cas de toitures à pans, la pente sera comprise entre 50 et 70%.

Les dépassements de toit sur l'alignement devront être limités à 60cm et situés à plus de 5 m de hauteur de par rapport à la voie, y compris pour les voies de desserte interne.

L'axe des faîtages de la construction projetée devra prendre en compte en premier lieu le principe de l'orientation dominante des constructions sur le secteur ou à défaut d'unité, retenir la disposition des faîtages du bâti contigu.

Les toits plats sont autorisés dans les cas suivants :

- s'il s'agit d'une terrasse accessible
- ou s'ils représentent moins de 20 % de la surface au sol des toitures de la construction à laquelle ils sont rattachés
- ou s'il s'agit d'une construction isolée (c'est-à-dire non accolée à la construction principale) d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>

Les toits plats devront faire l'objet d'un traitement qui garantit leur bonne insertion paysagère dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

S'il y a lieu, le dernier étage en attique devra respecter un recul frontal et latéral par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur, suffisamment large pour aménager une terrasse accessible.

Les toits à un pan sont autorisés uniquement en extension d'une construction existante, sur la façade latérale.

#### Illustration des toitures à un pan interdites ou autorisées



La toiture des pergolas n'est pas réglementée.

La couleur de la toiture devra être en harmonie avec celle des constructions du secteur (sauf toit végétalisé et véranda).

Dans le cas d'extension, la toiture de celle-ci (pente et teinte) devra être identique avec celle de la construction existante, à l'exception des pergolas, vérandas ou toit plat.

Les toitures totalement végétalisées sont autorisées.

### **AU10.2. CARACTERISTIQUES DES FAÇADES :**

Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit tels que briques creuses, carreaux de plâtres, moellons... Les imitations de matériaux sont interdites.

Le bardage sera limité en bandeau sous toiture.

L'aspect des pergolas n'est pas réglementé.

### **PARAGRAPHE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Article AU11 – Performance environnementale et durabilité des bâtiments**

Les constructions nouvelles s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage des ressources

#### **PANNEAUX SOLAIRES (PHOTOVOLTAÏQUE OU THERMIQUE)**

Les panneaux liés à l'énergie solaire seront sur la construction (toiture ou façade). L'installation au sol ou sur un mât est interdite.

Exemple d'implantation sur un mât ou au sol interdite.

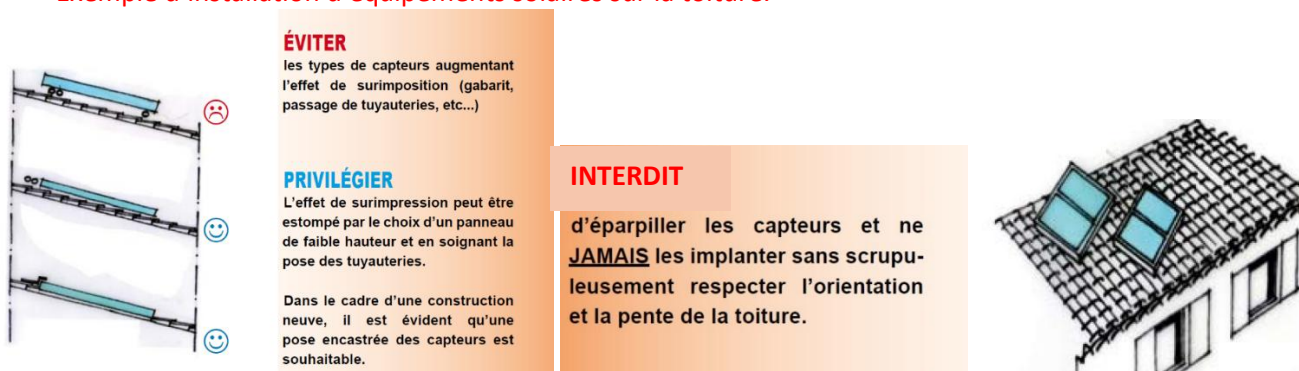


Source1 : <https://www.monkitsolaire.fr/blog/tracker-solaire-n241>

Source 2 : <https://conseils-thermiques.org/contenu/panneau-solaire-au-sol.php>

Dans le cas d'une installation sur la toiture, les panneaux solaires devront être parallèles à la toiture support. Ils devront être alignés entre eux.

Exemple d'installation d'équipements solaires sur la toiture.



Les panneaux solaires sur toiture plate devront être masqués par un acrotère.

Les ombrières avec panneaux photovoltaïques sur les places de parking sont autorisées.

## Article AU12 – Clôtures

Les clôtures, quand elles existent, devront être limitées (clôture et portail) à une hauteur maximum de **1,80 mètre**.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment, en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et le déneigement de la voie. Un recul pourra être demandé.

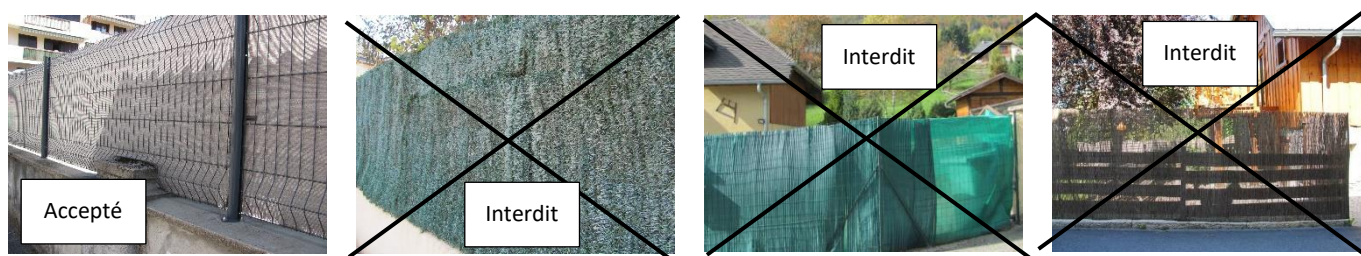
Le long des voies, une unité d'aspect et de hauteur sera recherchée dans le choix des clôtures, par secteur.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...
- les imitations grossières de matériaux ou de végétaux

Sont acceptés en matériaux de superposition : les matériaux souples de qualité, composé d'une seule toile tissée de couleur verte ou gris anthracite et non d'éléments assemblés. Les systèmes en lames ou lamelles sont également autorisés.

Exemple de matériaux de superposition acceptés ou interdits



Exemple de lames ou lamelles autorisés



Les clôtures **pourront être doublées d'une haie végétale diversifiée**, composée d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Le long du domaine public, elles seront implantées à 0.50 m au minimum de la limite et ne devront pas dépasser **2,00m**.



La clôture devra être conçue de manière à permettre la circulation de la petite faune par des passages prévus à cet effet dans les murets maçonnés ou le grillage ou la pose du grillage surélevé de 5 à 10 cm du sol



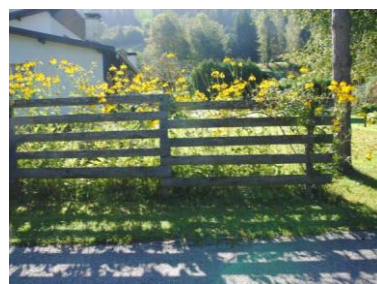
Exemples des  
perçements dans  
les clôtures  
perméables à la  
faune

Les clôtures seront composées

- préférentiellement d'un muret d'une hauteur maximale 0,50 m surmonté d'un grillage
- ou bien d'un grillage
- ou bien d'une clôture bois à claire-voie.

Les grillages seront de teinte gris galvanisé.

Exemples de clôture : muret (facultatif) + grillage ou clôture bois acceptée



## Article AU13 – Murs de soutènement

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture en limite de la voie de desserte privée ou publique, **les murs de soutènement** devront être limités à une hauteur de 1,00 m. (Calcul de la hauteur : la hauteur du mur de soutènement est calculée par rapport au sol fini après travaux)

Les murs de soutènement devront être réalisés :

- suivant le même concept d'aspect que la construction principale.
- en pierre sèche, dans un ensemble homogène si le mur s'intègre selon le principe général, (exemple : assemblage à pierre sèche suivant la tradition locale).
- En enrochement sec
- en gabions

### Exemples de murs de soutènement acceptés



### Sont interdits :

- les talus blocs ou similaires
- les enrochements secs d'une hauteur supérieure à 1 m
- les structures en bois ou mixte

### Exemples de murs de soutènement interdits



## Article AU14 – Espaces végétalisés

Chaque opération doit prévoir des espaces végétalisés qui pourront prendre la forme d'espace libre de pleine terre, surface au sol végétalisée, toitures et murs végétalisés...

**L'ensemble des espaces végétalisés de pleine terre doit représenter au minimum 20% de l'opération d'aménagement.**

Ces espaces végétalisés devront être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres, arbustes...) d'essences végétales variées préférentiellement locales.



Les aires de stationnement en surface et non couverte comportant plus de quatre emplacements devront être plantées et paysagées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

### Article AU15 – Abords des constructions

Les coffrets de branchements électricité, téléphone, etc.... devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans les volumes des clôtures.

Les locaux techniques et de stockage divers (matériaux, déchets, conteneurs) devront être intégrés au mieux dans l'environnement paysager bâti par le biais d'un traitement colorimétrique adapté, d'une intégration aux dispositifs de clôture, d'un écran de verdure...

## PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT

### Article AU16 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement extérieures devront être réalisées en priorité avec des matériaux perméables (du gravier, des pavés d'infiltration, des pavés gazonnés...).

#### Nombre d'emplacements :

##### **Construction à destination d'habitat :**

Rappel : pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement

Il sera aménagé 2 places de stationnement par logement dont une sera couverte.

Pour les opérations d'ensemble comportant plus de 6 logements, il sera réalisé, en outre, 1 place visiteur par tranche de 4 logements.

#### Cycles :

Des aires couvertes pour stationnement des cycles devront être prévues sur l'unité foncière de l'opération lorsque les constructions nouvelles à destination d'habitation regroupent au moins cinq logements et comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'opération.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes suivantes :

- 2 m<sup>2</sup> ou 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces places de stationnement peuvent être mutualisées.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions individuelles, mitoyennes ou en bande, dont chaque logement dispose d'un accès extérieur de plain-pied.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article AU17 – Desserte viaire

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la circulation des engins de collecte des déchets de la sécurité des usagers de la voie publique.

Toute voie nouvelle créée doit répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) projetée(s), satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, déneigement, etc...) et garantir la sécurité de tous les usagers, en particulier des piétons et des cyclistes.

### Article AU18 – Réseaux

#### AU18.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### AU18.2. GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

##### **Eaux usées :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

##### **Eaux pluviales :**

Toutes les dispositions devront être envisagées pour :

- Limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales.
- Assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). L'évacuation des eaux de ruissellement fera l'objet, si nécessaire, d'un prétraitement.

Pour mémoire, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie seront proposés pour minimiser la consommation d'eau potable.

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 (chêneaux, gouttières, canalisations). L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer ou risques naturels empêchant l'infiltration. Le cas échéant, un équipement de rétention sera mis en place avant rejet dans un exutoire (ruisseau ou réseau). Si nécessaire et en fonction de la pente, un équipement de type clapet anti-retour sera mis en place.

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.

### **AU18.3. RESEAUX CABLES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Le raccordement des constructions aux réseaux câblés (électricité et télécommunication) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

## **Article AU19 – Gestion des déchets**

Les objectifs recherchés dans le cadre d'une nouvelle opération sont :

- Optimiser les plans de masse pour limiter les déplacements et notamment les circuits de collecte des déchets
- Organiser la gestion des déchets en points de regroupement avec un traitement paysager adapté.
- Réduire significativement la proportion de déchets fermentescibles dans la part des ordures ménagères en promouvant le compostage, à proximité des jardins privés (composteurs individuels ou collectifs)

Les caractéristiques et l'emplacement du point de collecte seront à définir avec le service gestionnaire.

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A : AGRICOLE

---

#### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

##### Article A1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, repérés sur le règlement graphique tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques naturels, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant au **PIZ (Plan d'Indexation en Z) joint en annexe**.

Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue repérée sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre I du présent règlement.

Le long des cours d'eau repérés sur le règlement graphique et tous les axes d'écoulement existants, un recul des constructions est imposé dans une bande de 10 m de part et d'autre du cours d'eau ou de l'axe d'écoulement.

- Le recul est mesuré depuis le sommet des berges.
- Le recul peut être ramené à 4 m si une étude hydraulique a démontré l'absence de risque d'érosion et de débordement par dérogation des services de l'Etat.

##### **A1.1. LES USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET CONSTRUCTION INTERDITS**

Est interdit : tout ce qui n'est pas autorisé à l'article A1.2, dont

- l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs,
- les résidences mobiles ou semi-mobiles (ex. les tiny-houses)
- Les food-trucks

##### **A1.2. LES CONSTRUCTIONS AUTORISEES**

Les usages et constructions autorisés devront être compatibles avec les tracés de bandes cyclables et voies vertes existantes ou à créer définies en application du 1° du R.151-48 du code de l'urbanisme, et avec les emplacements réservés dont la liste figure en annexe.

Les clôtures, sauf les clôtures agricoles, sont soumises à déclaration préalable.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A,

Un local de surveillance s'il est lié et nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole, peut être autorisé dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de sdp sous réserve d'être accolé ou intégré au bâtiment d'exploitation

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- **Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU en zone A :**

Ces constructions peuvent faire l'objet d'une extension dans les conditions cumulatives définies ci-dessous :

- ne pas changer la destination de la construction principale
- être implantée en continuité de la construction principale
- ne pas augmenter de plus de 30% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU
- La hauteur maximale de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment d'habitation existant

La création d'annexes à ces habitations est autorisée dans les conditions cumulatives définies ci-dessous :

- dans la limite d'une emprise au sol maximum cumulée à 30m<sup>2</sup> (total des annexes, y compris déjà existantes, hors bassin de la piscine).
  - dans une zone d'implantation à moins de 10m du bâtiment d'habitation.
  - La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 4 m
- **Aucune construction nouvelle n'est autorisée en zone Ap, y compris à usage d'exploitations agricoles et forestières. Seuls sont admis les abris légers pour animaux parqués, liés et nécessaires à l'exploitation agricole.**

## **Article A2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

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

**Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue repérée sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre I du présent règlement.**

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

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessous, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces règles, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **Article A3 – Implantation des constructions par rapport aux voies de desserte**

*Les règles d'implantation s'appliquent à la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m.*

La distance entre une construction nouvelle et le bord de la voie (chaussée et accotement) ne pourra pas être inférieure à 5 mètres.

### **Article A4 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les règles d'implantation s'appliquent à la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m.*

Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance entre une construction et les limites séparatives de propriété ne pourra pas être inférieure :

- à 8 mètres pour les constructions à usage agricole
- Pour les autres constructions, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

### **Article A5 – Hauteur maximale**

*La hauteur maximale est calculée en tout point de la construction, à son aplomb, à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais (hors ouvrages de faibles emprises tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, panneaux solaires, garde-corps si toit plat...).*

**La hauteur totale maximale des constructions nouvelles autorisées est limitée à 12 mètres.**

Cette règle ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes (pylônes, silo, éoliennes...).

**Pour les constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU :**

Dans le cas d'extension, la hauteur maximale de celle-ci est limitée à la hauteur de la construction existante au moment de l'approbation du PLU.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 4 m.



## Article A6 – Emprise au sol des constructions

### Pour les constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU

- annexes des habitations existantes : l'emprise au sol cumulée est fixée à 30m<sup>2</sup> (total des annexes, y compris existant, hors bassin de piscine)
- extension des constructions existantes : l'extension maximale est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU dans une limite de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total

## PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

## Article A7 – Dispositions générales

Toute extension d'une construction existante ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux de toiture et de façade ou bien devra conduire à l'amélioration globale de l'aspect de la construction.

## Article A8 – Topographie

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçues de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié.

## Article A9 – Volume

Il sera recherché une simplicité de volume pour les constructions à usage agricole.

Pour l'extension des constructions existantes, il sera recherché une simplicité de volume, **qui devra être en accord avec l'existant**. Les typologies particulières (arcades, colonnades, ...) sont interdites.

Les extensions devront respecter les caractéristiques principales des volumes et de l'ordonnance des édifices.

## Article A10 – Aspect extérieur des constructions

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) seront enduits.

Les constructions agricoles seront de teintes sombres ou dans la teinte naturelle pour les bardages non peints.

### PARAGRAPHE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Article A11 – Performance environnementale et durabilité des bâtiments

Les constructions nouvelles s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage des ressources.

Ainsi, les nouvelles constructions pourront :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### PANNEAUX SOLAIRES (PHOTOVOLTAÏQUE OU THERMIQUE)

Les panneaux liés à l'énergie solaire seront sur la construction (toiture ou façade). L'installation au sol ou sur un mât est interdite.

Exemple d'implantation sur un mât ou au sol interdite.

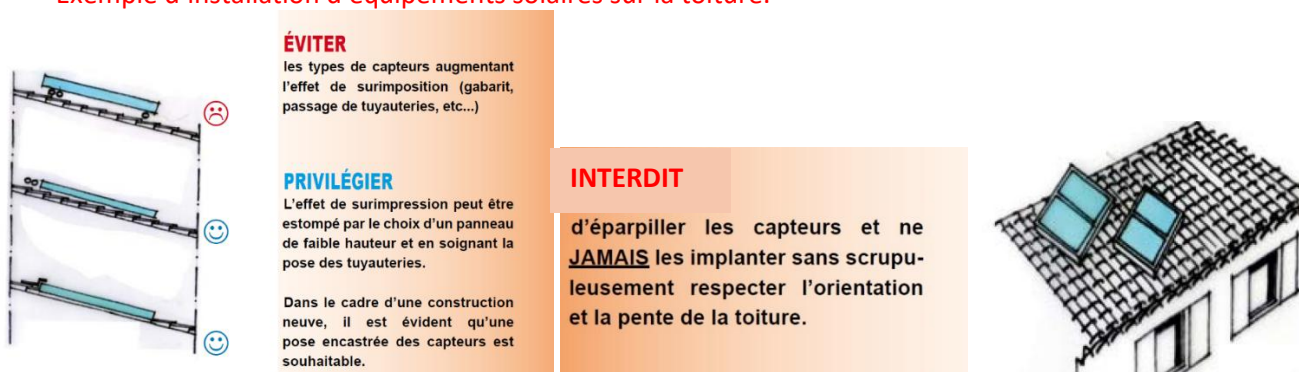


Source 1 : <https://www.monkitsolaire.fr/blog/tracker-solaire-n241>

Source 2 : <https://conseils-thermiques.org/contenu/panneau-solaire-au-sol.php>

Dans le cas d'une installation sur la toiture, les panneaux solaires devront être parallèles à la toiture support. Ils devront être alignés entre eux.

Exemple d'installation d'équipements solaires sur la toiture.



Les panneaux solaires sur toiture plate devront être masqués par un acrotère.

Les ombrières avec panneaux photovoltaïques sur les places de parking sont autorisées.

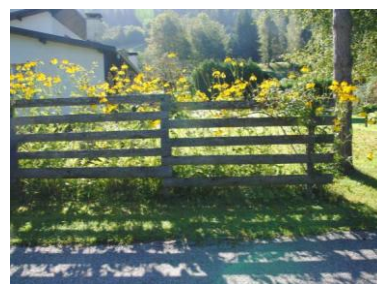
## Article A12 – Clôtures

Les clôtures, autre que celles à usage agricole, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la parcelle et les constructions avoisinantes. **Leur hauteur maximale est limitée à 1,50 m.**

Les clôtures seront composées

- d'une clôture bois à claire-voie.

Exemples de clôture bois acceptée



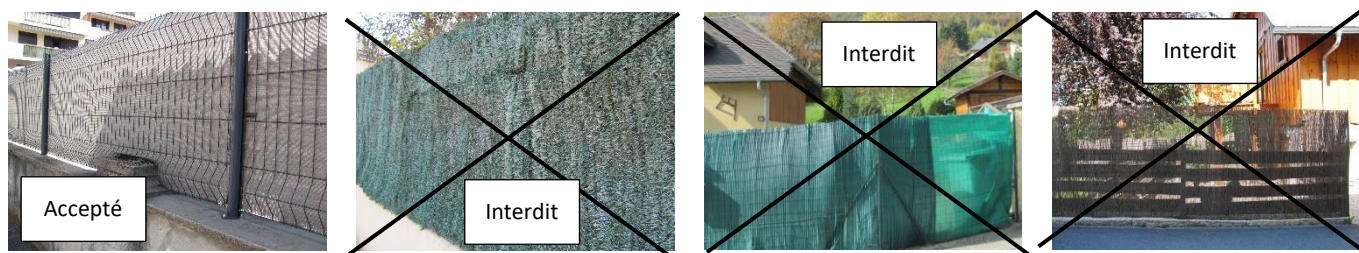
**Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale diversifiée**, composée d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques de persistants. Le long du domaine public, les haies seront implantées à 0.50 m au minimum de la limite et ne devront pas dépasser 2,00 m.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...
- les imitations grossières de matériaux ou de végétaux

Sont acceptés en matériaux de superposition : les matériaux souples de qualité, composé d'une seule toile tissée de couleur verte ou gris anthracite et non d'éléments assemblés. Les systèmes en lames ou lamelles sont également autorisés.

Exemple de matériaux de superposition acceptés ou interdits



Exemple de lames ou lamelles autorisés



**Article A13 – Murs de soutènement**

Non réglementé.

**Article A14 – Espaces végétalisés**

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou de service ainsi que les marges de recul imposées devront être traitées en espaces d'agrément paysagers et intégrant des plantations mixtes (arbres de haute tige, arbustes...) d'essences **variées**.

**Article A15 – Abords des constructions**

Non réglementé.

**PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT**

**Article A16 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone A doit être assuré en dehors de la voie publique sur l'unité foncière faisant l'objet du permis de construire.



## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article A17 – Desserte viaire

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la circulation des engins de collecte des déchets, de la sécurité des usagers de la voie publique.

L'accès des véhicules depuis la voie à la construction doit présenter le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains pente (linéaire, mur de soutènement...)

### Article A18 – Réseaux

#### **A18.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **A18.2. GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

##### **Eaux usées :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

**Dans les secteurs où des risques faibles de glissement de terrains sont identifiés, les eaux usées après traitement doivent impérativement être rejetées hors de la zone de risque de glissement.**

##### **Eaux pluviales :**

Toutes les dispositions devront être envisagées pour :

- Limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...).
- assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public, dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et indiqués sur la demande de permis de construire.

**Dans les secteurs où des risques faibles de glissement de terrains sont identifiés, l'excès de ruissellement des eaux pluviales doivent impérativement être rejetées hors de la zone de risque de glissement.**

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie sont vivement encouragés pour minimiser la consommation d'eau potable.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des 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 (chêneaux, gouttières, canalisations). L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer ou risques naturels empêchant l'infiltration. Le cas échéant, un équipement de rétention sera mis en place avant rejet dans un exutoire (ruisseau ou réseau). Si nécessaire et en fonction de la pente, un équipement de type clapet anti-retour sera mis en place.

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.

### **A18.3. RESEAUX CABLES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Le raccordement des constructions aux réseaux câblés (électricité et télécommunication) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.



## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N – NATURELLE ET FORESTIERE**

---

#### **SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

##### **Article N1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

Dans les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, repérés sur le règlement graphique tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques naturels, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant au **PIZ (Plan d'Indexation en Z) joint en annexe**.

Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue repérée sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre I du présent règlement.

Le long des cours d'eau repérés sur le règlement graphique et tous les axes d'écoulement existants, un recul des constructions est imposé dans une bande de 10 m de part et d'autre du cours d'eau ou de l'axe d'écoulement.

- Le recul est mesuré depuis le sommet des berges.
- Le recul peut être ramené à 4 m si une étude hydraulique a démontré l'absence de risque d'érosion et de débordement par dérogation des services de l'Etat.

##### **N1.1. LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL ET CONSTRUCTIONS INTERDITS**

Est interdit : tout ce qui n'est pas autorisé à l'article N1.2, dont

- l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs,
- les résidences mobiles ou semi-mobiles (ex. les tiny-houses)
- Les food-trucks

##### **N1.2. LES CONSTRUCTIONS ET USAGES DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Les usages et constructions autorisés devront être compatibles avec les tracés de bandes cyclables et voies vertes existantes ou à créer définies en application du 1° du R.151-48 du code de l'urbanisme, et avec les emplacements réservés dont la liste figure en annexe.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière sont seules autorisées en zone N.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- **Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU en zone N :**

Ces constructions peuvent faire l'objet d'une extension dans les conditions cumulatives définies ci-dessous :

- Ne pas changer la destination de la construction principale
- Être implantée en continuité de la construction principale
- Ne pas augmenter de plus de 30% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- La hauteur maximale de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment d'habitation existant

La création d'annexes à ces habitations est autorisée dans les conditions cumulatives définies ci-dessous :

- Dans la limite d'une emprise au sol maximum cumulée à 30m<sup>2</sup> (total des annexes, y compris déjà existantes, hors bassin de la piscine).
- Dans une zone d'implantation à moins de 10m du bâtiment d'habitation.
- La hauteur maximale des annexes mesurées à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 4 m

- **Concernant les secteurs en zone NI, seuls sont autorisés :**

- Les aménagements légers à vocation de loisirs
- L'aménagement des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs existants à la date d'approbation du PLU
- Les constructions nouvelles à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées si elles sont placées à plus de 50m du captage, si elles nécessitent aucune excavation à plus de 2 m de profondeur et sont raccordées au réseau d'assainissement, et si elles concernent des Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires

Pour les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU : Ces constructions peuvent faire l'objet d'une extension dans les conditions cumulatives définies ci-dessous :

- ne pas changer la destination de la construction principale
- être implantée en continuité de la construction principale
- ne pas augmenter de plus de 30% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total
- La hauteur maximale de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment d'habitation existant
- Si elle nécessite aucune excavation à plus de 2 m de profondeur et est raccordée au réseau d'assainissement

La création d'annexes à ces habitations est autorisée dans les conditions cumulatives définies ci-dessous :

- Dans la limite d'une emprise au sol maximum cumulée à 30m<sup>2</sup> (total des annexes, y compris déjà existantes, hors bassin de la piscine).

- Dans une zone d'implantation à moins de 20m du bâtiment d'habitation.
- La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 4 m
- Si elle nécessite aucune excavation à plus de 2 m de profondeur est raccordée au réseau d'assainissement (si rejet des eaux usées et/ou pluviales)

- **Dans le secteur NS (STECAL), sont autorisés :**

- Le changement de destination des constructions existantes vers les destinations habitation et/ou commerce et activité de service
- L'extension des constructions existantes, dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU

Sous réserve du respect des règles prévues dans le règlement du périmètre de protection de captage.

## Article N2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue repérée sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre I du présent règlement.

### PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessous, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces règles, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## Article N3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Les règles d'implantation s'appliquent à la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m.*

La distance entre une construction nouvelle et le bord de la voie (chaussée et accotement) et les emprises publiques ne pourra pas être inférieure à 5 mètres.

#### Article N4 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

*Les règles d'implantation s'appliquent à la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m.*

Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance entre une construction et les limites séparatives de propriété ne pourra pas être inférieure :

- à 12 mètres pour les constructions à usage agricole\* et forestier
- Pour les autres constructions, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

#### Article N5 – Hauteur des constructions

*La hauteur maximale est calculée en tout point de la construction, à son aplomb, à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais (hors ouvrages de faibles emprises tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, panneaux solaires, garde-corps si toit plat...).*

Dans toute la zone N, la hauteur totale maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes (pylônes, silo, éoliennes...).

Dans le cas d'extension, la hauteur maximale de celle-ci est limitée à la hauteur de la construction existante au moment de l'approbation du PLU.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 4 m.

#### Article N6 – Emprise au sol des constructions :

##### Pour les constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU

- annexes des habitations existantes : l'emprise au sol cumulée est fixée à 30m<sup>2</sup> (total des annexes, y compris existant, hors bassin de piscine)
- extension des constructions existantes : l'extension maximale est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU dans une limite de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total

## **PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

### **Article N7 – Dispositions générales**

Toute extension d'une construction existante ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux de toiture et de façade ou bien devra conduire à l'amélioration globale de l'aspect de la construction.

### **Article N8 – Topographie**

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçues de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié.

### **Article N9 – Volume**

Il sera recherché une simplicité de volume pour les constructions à usage agricole.

Pour l'extension des constructions existantes, il sera recherché une simplicité de volume, qui devra être en accord avec l'existant. Les typologies particulières (arcades, colonnades, ...) sont interdites. Les extensions devront respecter les caractéristiques principales des volumes et de l'ordonnance des édifices.

### **Article N10 – Aspect extérieur des constructions**

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) seront enduits.

Les constructions agricoles seront de teintes sombres ou dans la teinte naturelle pour les bardages non peints.

### PARAGRAPHE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Article N11 – Performance environnementale et durabilité des bâtiments

Les constructions nouvelles s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage des ressources.

Ainsi, les nouvelles constructions pourront :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### PANNEAUX SOLAIRES (PHOTOVOLTAÏQUE OU THERMIQUE)

Les panneaux liés à l'énergie solaire seront sur la construction (toiture ou façade). L'installation au sol ou sur un mât est interdite.

Exemple d'implantation sur un mât ou au sol interdite.

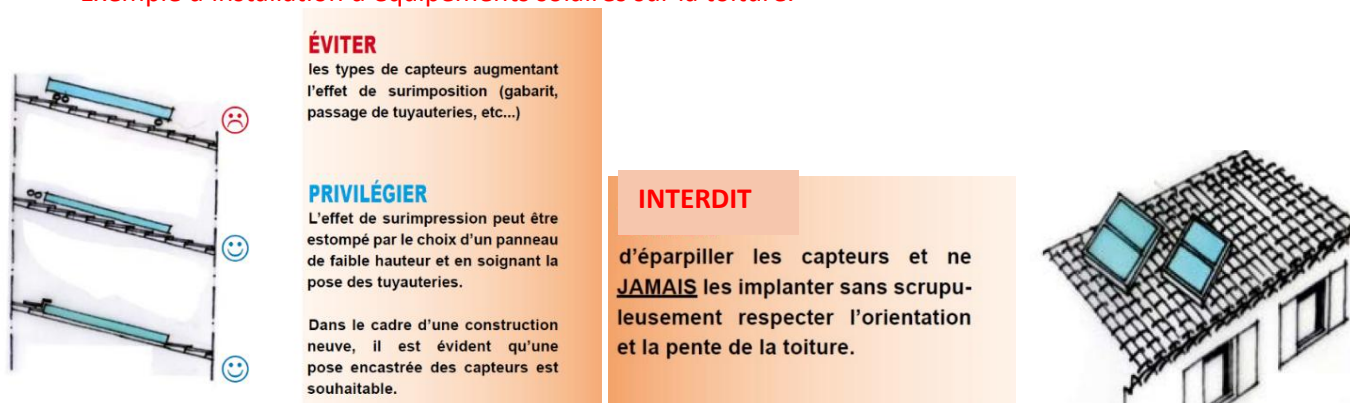


Source1 : <https://www.monkitsolaire.fr/blog/tracker-solaire-n241>

Source 2 : <https://conseils-thermiques.org/contenu/panneau-solaire-au-sol.php>

Dans le cas d'une installation sur la toiture, les panneaux solaires devront être parallèles à la toiture support. Ils devront être alignés entre eux.

Exemple d'installation d'équipements solaires sur la toiture.





Les panneaux solaires sur toiture plate devront être masqués par un acrotère.  
Les ombrières avec panneaux photovoltaïques sur les places de parking sont autorisées.

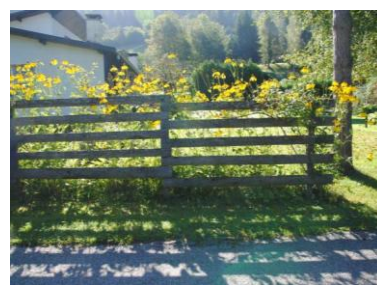
## Article N12 – Clôtures

Les clôtures, autre que celles à usage agricole, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la parcelle et les constructions avoisinantes. Leur hauteur maximale est limitée à 1,50 m.

Les clôtures seront composées

- d'une clôture bois à claire-voie.

Exemples de clôture bois acceptée



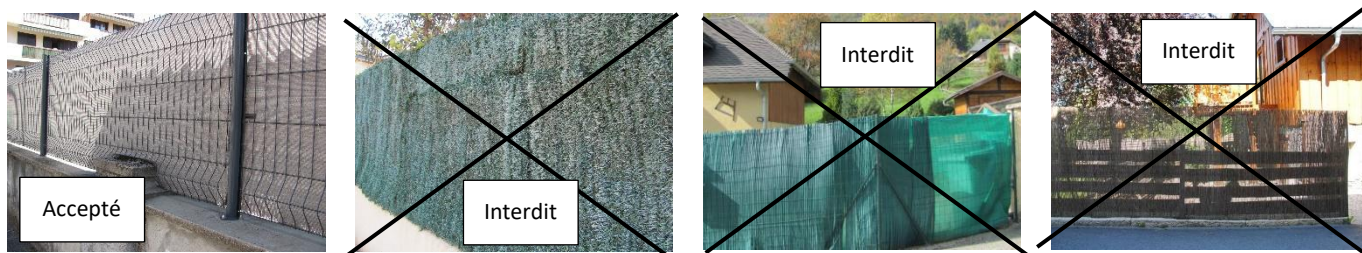
Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale diversifiée, composée d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques de persistants. Le long du domaine public, les haies seront implantées à 0.50 m au minimum de la limite et ne devront pas dépasser 2,00 m.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...
- les imitations grossières de matériaux ou de végétaux

Sont acceptés en matériaux de superposition : les matériaux souples de qualité, composé d'une seule toile tissée de couleur verte ou gris anthracite et non d'éléments assemblés. Les systèmes en lames ou lamelles sont également autorisés.

Exemple de matériaux de superposition acceptés ou interdits



#### Exemple de lames ou lamelles autorisés



Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Ainsi, les clôtures enterrées sont interdites. Elles doivent être posées à 30 cm au-dessus du sol et ne pas dépasser 1,20 mètre de haut, ni être vulnérantes, ni constituer un piège pour la faune. Les exceptions prévues par la loi sont admises (ex. clôture d'élevages équins, clôtures érigées dans un cadre scientifique,...). Cette règle ne s'applique pas pour les clôtures des habitations et sièges d'exploitations d'activités agricoles ou forestières si elles sont édifiées à moins de 150 m de l'habitation ou du siège d'exploitation.

#### Article N13 – Murs de soutènement

Non réglementé.

#### Article N14 – Espaces végétalisés

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou de service ainsi que les marges de recul imposées devront être traitées en espaces d'agrément paysagers et intégrant des plantations mixtes (arbres de haute tige, arbustes...) d'essences **variées**.

#### Article N15 – Abords des constructions

Non réglementé.

## **PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT**

### **Article A16 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone **N** doit être assuré en dehors de la voie publique sur l'unité foncière faisant l'objet du permis de construire.

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

### **Article N17 – Desserte viaire**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la circulation des engins de collecte des déchets, de la sécurité des usagers de la voie publique.

L'accès des véhicules depuis la voie à la construction doit présenter le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains pente (linéaire, mur de soutènement...)

### **Article N18 – Réseaux**

#### **N18.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **N18.2. GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

##### **Eaux usées :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

- En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

**Dans les secteurs où des risques faibles de glissement de terrains sont identifiés, les eaux usées après traitement doivent impérativement être rejetées hors de la zone de risque de glissement.**

#### **Eaux pluviales :**

Toutes les dispositions devront être envisagées pour :

- Limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...).
- Assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public, dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et indiqués sur la demande de permis de construire.

**Dans les secteurs où des risques faibles de glissement de terrains sont identifiés, l'excès de ruissellement des eaux pluviales doivent impérativement être rejetées hors de la zone de risque de glissement.**

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie sont vivement encouragés pour minimiser la consommation d'eau potable.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des 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 (chênes, gouttières, canalisations). L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer ou risques naturels empêchant l'infiltration. Le cas échéant, un équipement de rétention sera mis en place avant rejet dans un exutoire (ruisseau ou réseau). Si nécessaire et en fonction de la pente, un équipement de type clapet anti-retour sera mis en place.

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.

#### **N18.3. RESEAUX CABLES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Le raccordement des constructions aux réseaux câblés (électricité et télécommunication) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

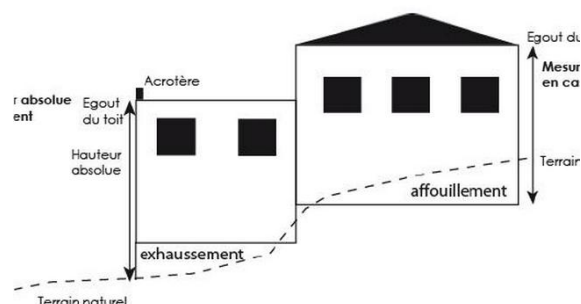
Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

## TITRE VI : ANNEXES

### DEFINITIONS

#### AFFOUILLEMENT :

Action d'attaque par la *base*, naturelle ou *anthropique*, d'un versant naturel, d'un escarpement, d'une falaise, d'un mur ou d'un *enrochement*. En urbanisme, il s'agit du creusement volontaire du sol en vue de modifier le niveau naturel du sol après réalisation de la construction.



#### ALIGNEMENT

Le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

- des voies publiques (au droit de la limite du domaine public) ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
- des places et espaces verts publics (au droit de la limite du domaine public)
- des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
- des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques du PLU
- les cheminements piétons et cyclistes

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage.

Pour les voies privées, l'alignement correspond à l'accotement du bord en enrobé ou au trottoir ou autre aménagement et son accotement.

Les règles d'alignement définies dans le présent règlement s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillis de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m (0,6 m en zone Ua) de dépassement de l'alignement.

#### ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire distincte de la construction principale, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage (la zone d'implantation des annexes est strictement fixée en zone A et N).

Est également considérée comme une annexe une construction accolée à la construction principale à condition qu'elle ne dispose pas d'accès direct (porte d'accès) à la construction principale.

Les piscines sont également considérées comme des annexes à la construction principale.



### Règles d'implantation et de volumétrie des Annexes (hors piscine non couverte)

Dans le cas où elles sont autorisées en limites séparatives, les annexes respecteront le principe d'implantation défini par le schéma ci-après interdisant le débord de toiture sur la parcelle voisine :



Les annexes n'excéderont pas une hauteur maximale de 4 m.

### AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les règles portant sur l'aménagement et l'extension des constructions existantes permettent de réaliser des travaux d'amélioration des locaux et constructions existants à la date d'approbation du PLU dans les limites fixées par le règlement.

### ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL OU AUTONOME :

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un prétraitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

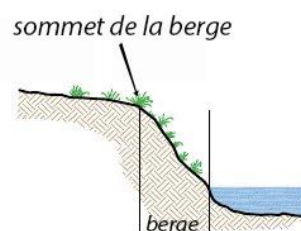
### BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Il est réalisé en élévation et peut comprendre un ou des sous-sols. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison : - soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ; - soit de l'absence de toiture ; - soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

### BERGES

Bord relevé d'un cours d'eau, d'un canal.



### CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.



### **CONSTRUCTION EXISTANTE**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite (c'est-à-dire soit édifiée avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet) et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **DESTINATIONS**

#### **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 stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- 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 sept sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « commerce de gros », « activité de service avec l'accueil d'une clientèle », « hôtels », « autres hébergements touristiques » et « cinéma ».**

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique;»

Les artisans pratiquant une activité commerciale de vente de biens (ex. boulangers, charcutiers,...), les artisans pratiquant une activité de vente de services (ex. cordonniers, coiffeurs, SPA...) appartiennent à cette sous-destination.

- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- 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 avec 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 notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination «autre hébergement touristique» recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. »
- 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 sept 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 », « lieux de culte » 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. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil 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 «lieux de culte» recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- 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 salles polyvalentes et les

aires d'accueil des gens du voyage.

**5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**, prévue au 5o de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes: industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, **ainsi que les constructions destinées aux activités 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 à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.»;
- 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
- La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.».

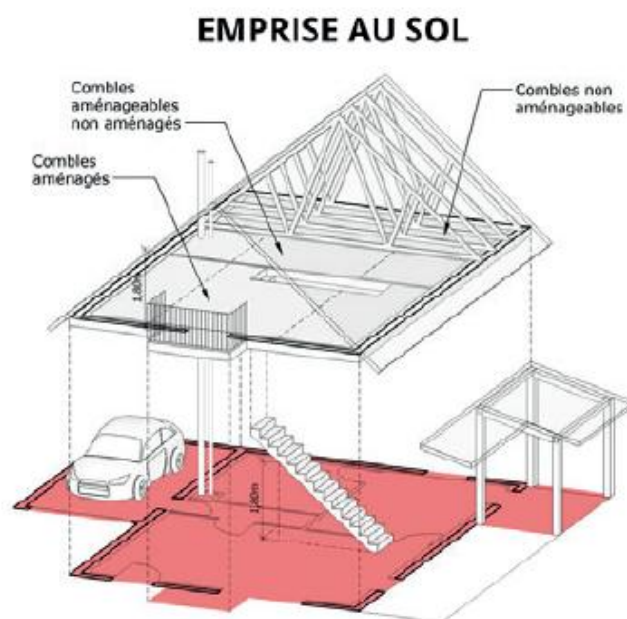
### **EMPRISE AU SOL**

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

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Le calcul de l'emprise au sol comprend l'ensemble des constructions sur la parcelle y compris les extensions, locaux accessoires et annexes...

Les occupations du sol qui, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes ne sont pas considérées comme constitutives d'emprise au sol comme par exemple les cours, les terrasses...



Les sous-sols sont exclus de l'emprise au sol. Néanmoins, s'ils ne sont que partiellement enterrés en raison de la pente du terrain et ouvrent de plain-pied sur l'aire de dégagement, ils ne peuvent être regardés comme construits en sous-sol et sont donc concernés par l'emprise au sol.

### **EXTENSION**

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

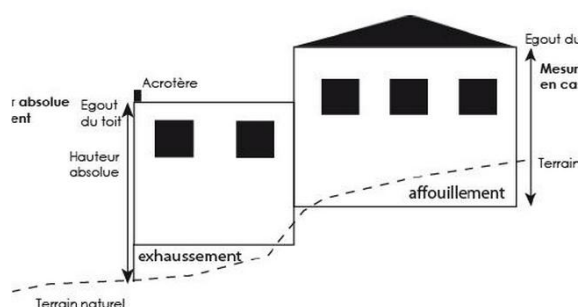
### **ESPACE BOISE CLASSE**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

### **EXHAUSSEMENT :**



Remblaiement de terrain, élévation volontaire du niveau du sol. L'exhaussement est le contraire de l'affouillement.

### **FACADE**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### **GABARIT**

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

### INSTALLATIONS CLASSEES ou INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE):

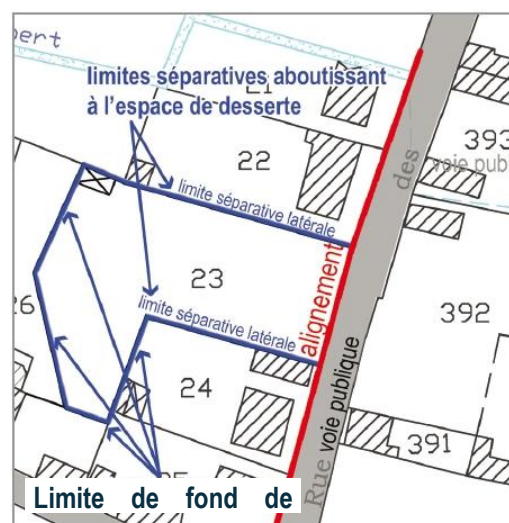
Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations dans en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

### LIMITES SEPARATIVES

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

Dans le cas d'une configuration de parcelle plus complexe, il conviendra de considérer comme limites séparatives latérales tous les côtés du terrain aboutissant à l'alignement y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue.



### MARGE DE REcul

Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Le point le plus avancé des balcons formant saillis doit servir, le cas échéant, de point de départ pour le calcul de la distance de la marge de recul.

Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

### LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Le local accessoire peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... à condition qu'il dépende, ou fasse partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable.

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

**OPERATION D'ENSEMBLE :**

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis grouper, ZAC, association foncière urbaine.

**SURFACE DE PLANCHER**

Il s'agit de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculé à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite de certaines surfaces (vides, combles, aires de stationnement, etc.).

NB : Ce mode de calcul des surfaces des logements permet de remplacer par une notion unique la définition des surfaces de plancher prises en compte jusque-là dans le droit de l'urbanisme, et supprime la distinction complexe entre la SHOB (surface hors-œuvre brute) et la SHON (surface hors-œuvre nette). La surface plancher permet de ne plus pénaliser les constructions bien isolées et donc d'encourager l'isolation de la construction et donc de la performance énergétique des bâtiments. En effet, la prise en compte des murs extérieurs dans le calcul de la SHON incitait à opter pour des murs peu épais dans un but de maximisation des droits à construire, au détriment de l'isolant.

**UNITES FONCIERES**

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

**TERRAIN NATUREL**

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

**VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Ces voies devront être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...)

**L'emprise publique** correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...



## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

n°ER	Localisation	Désignation	Caractéristiques de l'aménagement	Bénéficiaire	Surface (m²)
ER1	Coteau de Montrallant	voies	élargissement d'un chemin	commune	2 945
ER2	Entrée sud de la commune	voies	création d'un cheminement en mode doux	commune	2 039
ER3	Entrée sud de la commune	voies	création d'un cheminement en mode doux (3 m de large + élargissement ponctuel à aménager en espaces verts)	commune	3 666
ER4	Entrée sud de la commune	voies	création d'un cheminement en mode doux, de type trottoir le long de la voie (3 m de large)	commune	560
ER5	La Grangette	installation d'intérêt général	réserve pour l'agrandissement du collège	Conseil Départemental de la Savoie	2 321
ER6	Supprimé par la modification n°1, car il n'y a pas de projet				
ER7	Supprimé par la modification n°1 car acquis via l'EPF				
ER8	Supprimé par la modification n°1, car acquis via l'EPF				
ER9	Abords de la RD925	voies	aménagement et sécurisation du carrefour Rue Grangette / J. André/RD925, aménagement d'une liaison et aménagement de la voie verte et ses équipements connexes (ex. panneaux d'informations, signalétique d'intérêt collectif, station de gonflage et de réparation,...)	commune	3 459
ER10	Abords de la RD925	voies	aménagement et sécurisation du carrefour Rue Grangette / J. André/RD925, aménagement d'une liaison et aménagement de la voie verte et ses équipements connexes (ex. panneaux d'informations, signalétique d'intérêt collectif, station de gonflage et de réparation,...)	commune	1 731
ER12	Abords de la RD925	voies	aménagement et sécurisation du carrefour Rue Grangette / J. André/RD925, aménagement d'une liaison et aménagement de la voie verte et ses équipements connexes (ex. panneaux d'informations, signalétique d'intérêt collectif, station de gonflage et de réparation,...)	commune	973
ER13	rue J. André	voies	aménagement et sécurisation du croisement j. André / bd Plan Ravier	commune	761
ER14	Bd Plan Ravier	voies	aménagement et sécurisation du croisement j. André / bd Plan Ravier	commune	1 057

## Commune de Valgelon – La Rochette – PLU de La Rochette

ER15	Coteau de Montrailant	voies	élargissement d'un chemin	commune	1 262
ER16	Supprimé par la modification n°1, car il n'y a pas de projet				
ER16b	Les Chaudannes	voies	élargissement de voirie	commune	155
ER17	Abords de la RD925	voies	aménagement d'un mode doux le long de la RD925	commune	437
ER18	Abords de la RD925	voies	aménagement d'un mode doux le long de la RD925	commune	627
ER19	centre-ville	voies	aménagement routier	commune	101
ER20	centre-ville	voies	aménagement liaison piétonne cycle	commune	437
ER21	centre-ville	espaces verts à créer ou à modifier	aménagement d'un parc urbain avec mode doux le long du Gelon	commune	7 010
ER22	route des Monts	voies	aménagement routier	commune	556
ER 23	Abords de la RD925 Créé par la M1	voies et aménagements connexes	aménagement et sécurisation du croisement chemin des Chaudannes / RD925	Commune	95
ER 24	La Neuve Créé par la M1		Extension équipements de loisirs	Commune	320
ER25	Rue Alexis Rey Créé par la M1	voie	Cheminement doux	Commune	35
ER26	Boulevard Antoine Rosset Créé par la M1	voie	Régularisation voirie	commune	145
ER27	La Croix Rouge Créé par la M1	voie	Régularisation voirie	commune	1470
ER28	Abords de la RD925 Créé par la M1	voie	aménagement et sécurisation du carrefour Rue Grangette / J. André/RD925, aménagement d'une liaison et aménagement de la voie verte et ses équipements connexes (ex. panneaux d'informations, signalétique d'intérêt collectif, station de gonflage et de réparation,...)	commune	90

## LISTE DES TRACES DE PRINCIPE

Destination	Caractéristiques	Bénéficiaire
Bande cyclable et voie ou piste cyclable le long de la RD 925	minimum : 3 mètres d'emprise circulaire, en bidirectionnelle et 1 mètre d'aménagement paysager destinés à la séparation physique des circulations et de gestion des eaux pluviales	Commune
Voie de liaison entre la rue de La Grangette et l'Avenue du Centaie	minimum : 5 mètres d'emprise circulaire, en bidirectionnelle et cheminement doux en complément	Commune