

TITRE I

RAPPEL DES DISPOSITIONS JURIDIQUES

ARTICLE 1 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MERCURY.
Le document devra être conforme aux législations en vigueur.

ARTICLE 2 – DEFINITION

Construction annexe : construction isolée ou accolée ne faisant pas partie du volume d'une construction principale et n'ayant pas de vocation d'hébergement. Il s'agit par exemple des constructions à usage de : garage, abri de jardin, bûcher, équipement technique (abri container, transformateur...).

Aménagement dans le volume existant : opération conçue à l'intérieur des murs existants. Les accès, escaliers, balcons non fermés peuvent être autorisés sous la toiture.

Changement de destination : la qualification de changement de destination s'apprécie au regard de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

Egout de toiture : L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations

Emprise au sol : projection au sol d'un bâtiment non compris les terrasses, débords de toiture, piscine et parkings extérieurs.

Alignement : L'alignement est la limite entre ce qui est ou qui sera l'emprise d'une voie et le fond privé riverain. L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale) sur demande adressée par le propriétaire ou son ayant-droit.

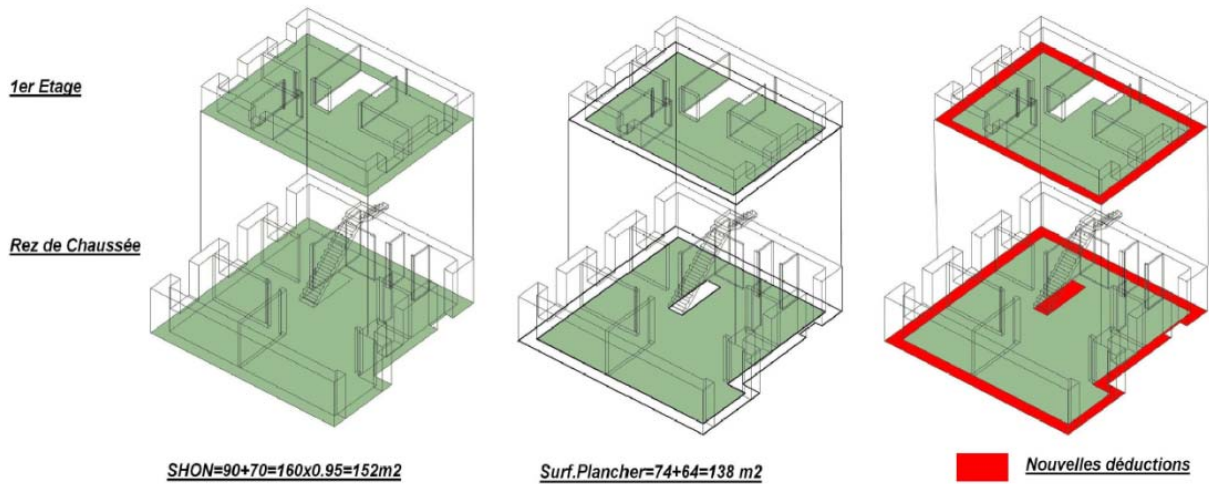
Marge de recul : La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement, qui définit un élargissement de voie et qui se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

Retrait d'implantation : Le retrait obligatoire d'implantation délimite une zone non aedificandi à l'intérieure de laquelle aucune construction ne peut être implantée.

Ligne d'implantation : Une ligne d'implantation est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire.

Acrotère : L'acrotère est la ligne supérieure du relevé périphérique d'une toiture terrasse.

Surface de plancher : somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.



ARTICLE 3 – FICHES DE PRESCRIPTIONS SPECIALES LIEES AUX RISQUES

Grille de correspondance de traduction de l'aléa en zonage réglementaire

Fiche	Indexation	Aléas	Secteurs concernés
Fiche 1.1	Z _I ^F	Inondations	Gémilly
Fiche 1.2	Z _I ^M	Inondations	Pontfét, La Cotelette
Fiche 1.3	Z _I ^f	Inondations	Les Teppes, Les Crets, le Stade, le chef lieu, Charaville
Fiche 2.2	Z _B ^M	Chutes de blocs	Les Grangettes, la Soffaz
Fiche 3.1	Z _C ^F	Crues torrentielles	Le Chevron, chef lieu
Fiche 3.3	Z _C ^f	Crues torrentielles	La Muraille, Gémilly, le Verney, le Chef lieu, le Chevron, Noyeray, Glésin, Les François, les Grangettes, le Cruet, la Frasse, les Périères
Fiche 4.2	Z _G ^M	Glissement de terrain	Pontfét, le Chêne, la Muraille, Le Plan, Longebonne, Le Verney, le Cartherin, Le Chef lieu, Noyeray, Les Curiées, Glésin, les François, Les Rotes, Les Bellons, la Soffaz, le Cruet, les Hérés, le Crozet, la Frasse, Chevronnet, le Ney, l'Etanche, Grange Brulée, La Cave, Les Plantées, Le Chosal, le Villard, Fort du Villard
Fiche 4.3	Z _G ^f	Glissement de terrain	Pontfét, le Chêne, la Muraille, Le Plan, L'Auberge, Longebonne, la Touvière, Le Verney, Le Cartherin, le Stade, le Chef lieu, Noyeray, Les Curiées, Glésin, la Cotelette, les François, les Rotes, Les Bellons, les Grangettes, la Soffaz, la Crois du Bigre, le Cruet, les Hérés, la Frasse, les Granges, Chevronnet, l'areignée, le Ney, l'étanche, les Périères, Grange Brulée, La Cave, Les Plantées, Le Chosal, le Villard, Fort du Villard

Rappel :

Le présent zonage a été établi, en l'état actuel des connaissances, à dire d'expert, selon les conclusions des études spécifiques existantes et la présence (ou non) de dispositifs de protection et de leur efficacité prévisible, à la date de la réalisation du zonage.

Les choix retenus lors de la réalisation du PIZ restent valables tant qu'aucun élément nouveau d'appréciation des phénomènes naturels visibles et prévisibles et des risques qui en découlent, ne vienne modifier le diagnostic initial des risques et de leur impact sur les constructions.

ARTICLE 4 – PERMIS DE DEMOLIR

| Le permis de démolir est exigé pour toute démolition de bâtiments d'habitat ou d'activités sur le territoire communal

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U_a

Caractère de la zone U_a (extrait du rapport de présentation)

La zone U_a a une fonction principale d'habitat, d'équipements publics et de commerces et services de proximité. La zone U_a correspond au secteur du centre bourg organisé autour des équipements publics et de la départementale et du Villard.

Des mesures de prescription et/ou recommandation sont inscrites dans le catalogue des prescriptions spéciales du PLZ joint en annexe du rapport de présentation du PLU.

ARTICLE U_a 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1- La création d'activités soumises à autorisation et à déclaration en application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier.
- 2- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier
- 3- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein-air dans l'attente de leur commercialisation.
- 4- Les aires de dépôts permanentes de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- 5- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des travaux de construction ou des aménagements conformément au code de l'urbanisme.
- 6- Les ouvertures de carrières
- 7- Les industries et les nouveaux entrepôts
- 8- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.).
- 9- La zone rouge correspond à une zone d'inconstructibilité.

Une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande de recul peut être éventuellement réduite à 4 mètres pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant...)

ARTICLE U_a 2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le permis de démolir est demandé pour toute déconstruction de bâtiments de plus de 40m²

Sont autorisés sous conditions :

- 1- Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations des sols admises par ailleurs (service médical ou scolaire...)

2- Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage

3- L'extension des constructions existantes à usage agricole, artisanale ou d'entrepôt est autorisée à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère de la zone.

4- En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'Urbanisme, pour les ensembles de constructions et leur site repérés au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction nouvelle, réhabilitation, modification ou extension de construction existante, sera autorisée seulement si elle respecte les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction.

5- La zone rouge (FC) correspond à une zone d'inconstructibilité, seuls sont autorisés, les travaux ayant pour effet de réduire la vulnérabilité du bâtiment grâce à la mise en œuvre de prescriptions spéciales propres à renforcer la sécurité du bâti et de ses occupants, sans que cela se traduise par une augmentation de la capacité d'accueil.

ARTICLE Ua 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, déneigement, brancardage...). Elles devront prévoir à leurs extrémités un dispositif permettant aux véhicules des services publics d'effectuer toutes manœuvres selon la réglementation en vigueur.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs, une distance minimum de 2 mètres peut être imposée entre le bord de l'accès et l'intersection.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les aménagements futurs liés à la gestion collective des flux liquides (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) doivent être conçus de façon à ne pas entraîner de déstabilisations, même à long terme, des terrains, tant sur le site même de mise en œuvre qu'à leur périphérie.

Eau

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

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement.

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

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

Eaux pluviales

En secteur d'aléas, l'infiltration à la parcelle est proscrite. La gestion des eaux pluviales se fera via le réseau collectif.

Dans les autres secteurs

Le principe de base à respecter est le principe de non-aggravation de l'état initial au niveau quantitatif. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (des essais d'infiltration sont nécessaires), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu naturel.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

Pour les opérations d'ensemble, les débits rejetés au réseau public ou au milieu naturel, lorsque le pétitionnaire a démontré l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales, ainsi que les volumes de stockage à mettre en œuvre sont les suivants :

- le débit maximum de rejet est 8 l/s/ha et ne pourra être inférieur à 3 l/s,
- le volume de stockage à mettre en œuvre est de 20 l/m² imperméabilisé,
- la mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Electricité et Téléphone

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

Ordures ménagères

Toute opération d'ensemble doit être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères, suffisamment grands pour permettre une collecte séparée des déchets.

Dans le cas où ces locaux spécialisés seraient situés à l'extérieur du bâtiment principal, l'annexe fonctionnelle devra être positionnée en accord avec l'autorité compétente et masquée par des aménagements la dissimulant depuis les voies publiques.

ARTICLE Ua 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

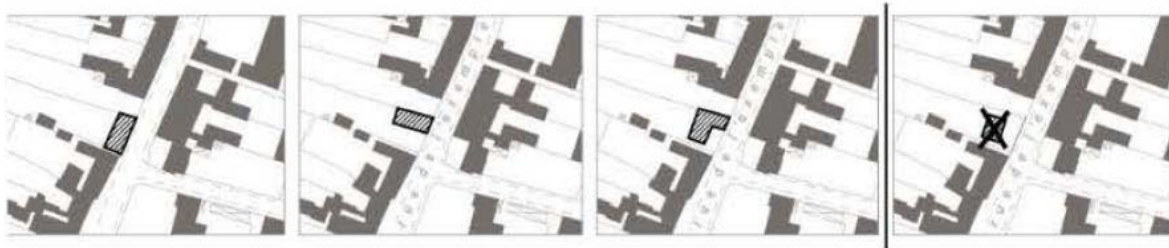
Sans objet

ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

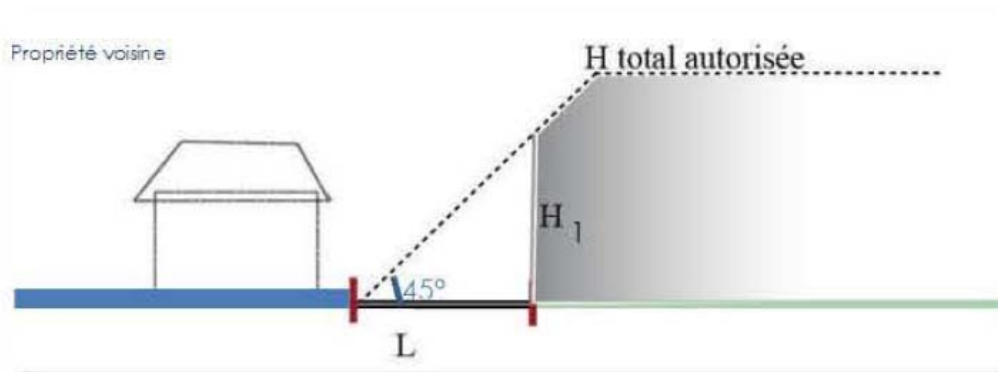
S'il existe un alignement. Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement de l'espace de desserte sur tout ou partie de la façade ou sur un pignon, à l'exclusion des annexes.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies. Dans ce cas, les débords de toiture, les éléments de décor architecturaux, les balcons en surplomb de l'espace public sont interdits.



Les annexes et les piscines doivent être installées à une distance de 2m minimum de l'alignement.

Le bâtiment édifié en bordure de voie devra respecter une hauteur à l'égout de toiture définie telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit égale à la différence d'altitude entre ces deux points, c'est-à-dire $H = L$ tel que définie sur le schéma ci-après.

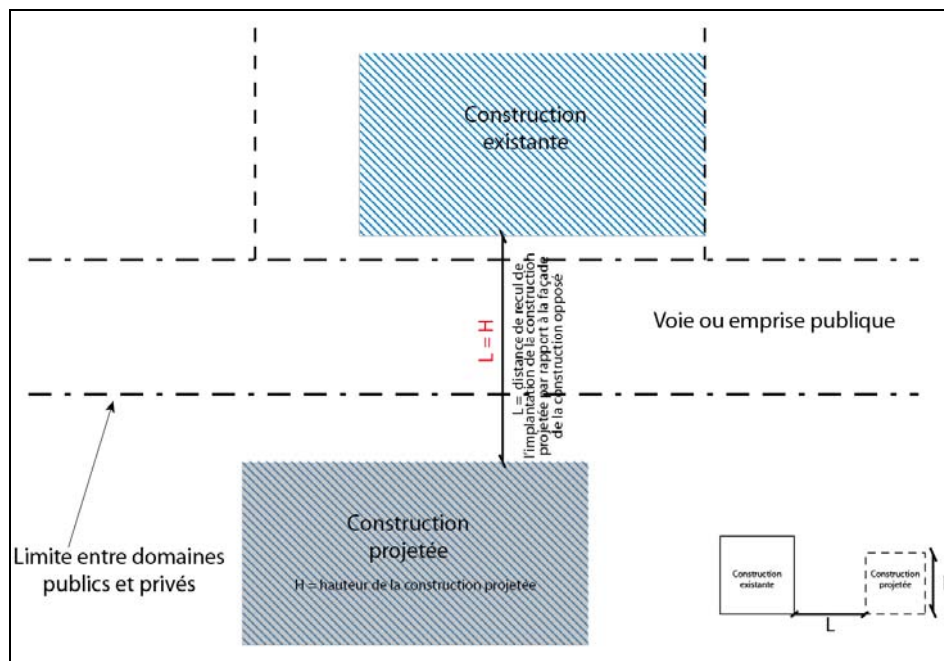


L = largeur de la voie de desserte

S'il n'existe pas d'alignement. La règle d'implantation retenue pour l'implantation des bâtiments par rapport au bâtiment opposé est de $H=L$, où H désigne la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture et L , la distance de recul de l'implantation de la construction par rapport à l'emprise publique.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments. Leur encorbellement, sailli de toiture, escalier extérieur non fermé, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,50m de profondeur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations publiques.



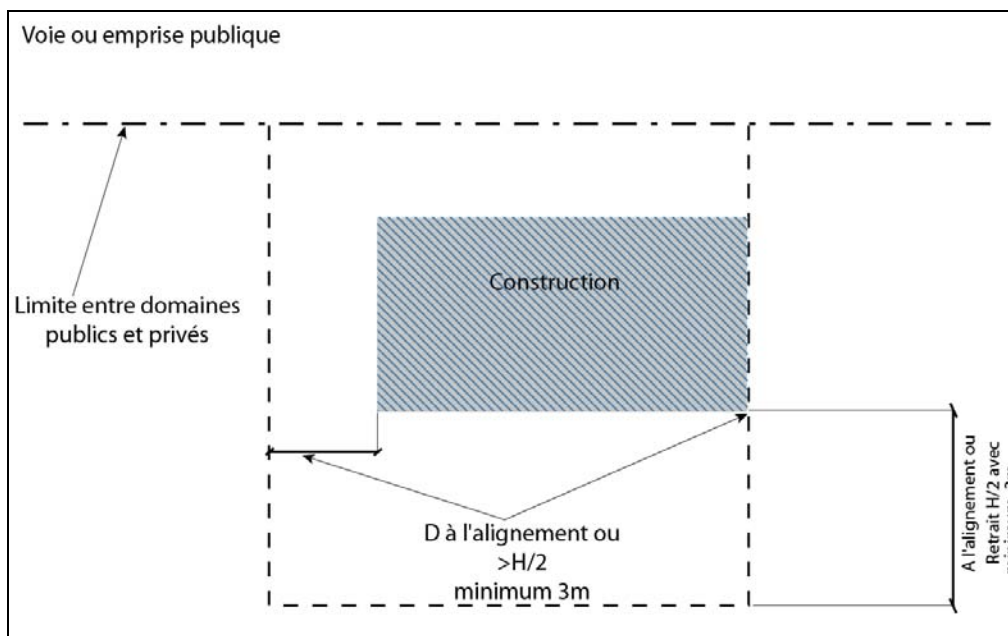
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations publiques et d'intérêt général.

ARTICLE Ua 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en jouxtant au moins une des limites séparatives
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2$ avec 3 m mini), exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outre passer de 1 m cette distance minimum et les travaux d'isolation extérieure des bâtiments existants dans la limite de 0,30 m.
- Les annexes doivent, sauf impossibilité technique, être intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation. Si elles sont établies en limite séparative, la hauteur maximale en limite de propriété ne peut excéder 3m et doit être justifiée architecturalement.



Les constructions enterrées pourront être réalisées jusqu'en limite de propriété.

ARTICLE U α 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE U α 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE U α 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre l'égout de toiture ou sommet d'acrotère de terrasse et le terrain naturel (avant travaux), à son aplomb. Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés les ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les gardes corps ou acrotères transparents ou à claire voie.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m à l'égout de toiture soit un équivalent R+2, au droit du terrain naturel avant travaux au milieu de la construction.

En outre :

Les constructions existantes d'une hauteur supérieure pourront toutefois faire l'objet d'aménagement et d'extension sans pour autant augmenter la hauteur du bâtiment.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment.

La hauteur maximale n'est pas fixée pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif

ARTICLE U α 11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. L'objectif principal d'insertion du projet doit être de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

1. Dispositions générales

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

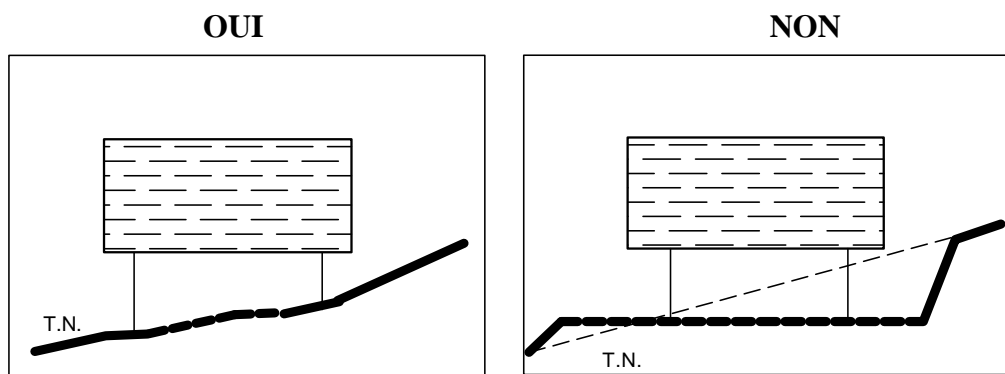
« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

2. Implantation, terrassements, accès

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus, déblais/remblais) pourront être autorisés de manière dérogatoire s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être végétalisés et traités en harmonie avec la ou les constructions.

Toutefois, ces mouvements de terre ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique des propriétés limitrophes, ni altérer la qualité du paysage environnant et seront limités à 2 mètres.



La mise en forme de talus ou remblais de terre est limitée à une hauteur maximale de 0,70 mètres par rapport au terrain naturel. Au-delà de cette hauteur, les mouvements de terre doivent obligatoirement être repris par un ouvrage construit, traité soit en matériaux naturels (béton, pierre, ...), soit comme la façade principale de la construction ou son soubassement.

Il est nécessaire de prendre en compte les spécificités des parties anciennes : pour cela sont interdites les imitations des éléments de style architecturaux anciens ou les détails architecturaux d'un style étranger à la région.

3. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

4. Toitures des constructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les toits terrasse sont autorisés. Les toitures terrasse inaccessibles doivent être justifiées et respecter les dispositions de la loi ENE (loi Grenelle) ne pourront dépasser 30% de l'emprise de la toiture.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiments principaux et les annexes non contiguës. La pente de toit des habitations et des annexes de plus de 20 m² non contiguës, doit être comprise entre 30 et 100%. Dans le cas de bâtiments existants, la pente sera adaptée.

Les couvertures des constructions nouvelles devront de par leur forme, leur texture et leur couleur s'harmoniser avec celles des constructions environnantes. L'utilisation de croupes est fortement conseillée.

L'aspect des toitures sera de teinte gris ardoise, brun, rouge vieilli ou rouge terre suite. Toutefois, le matériau de couverture de référence est l'ardoise. Les couleurs vives sont interdites.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont dans le même plan que le pan de la toiture.

5. Façades

A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage.

Les ouvertures dans les façades doivent être en harmonie (proportion, disposition, modénature) avec l'ensemble architectural. Les garde-corps des balcons, des terrasses, des montées d'escaliers doivent être de conception simple.

Pour les façades, boiseries et menuiseries, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement par fraction de :

- Logement : 2 places par logement minimum jusqu'à 80 m² de surface de plancher entamé. Au-delà, 1 place par tranche de 50m² supplémentaires dans la limite de 6 places au total.
- Logement locatif aidé : 1 place par logement
- Hôtellerie : 1 place par chambre
- Artisanat : 1 place pour 50 m² de surface de plancher (hors entrepôt).
- bureaux : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher
- Autre : les stationnements devront être prévus en fonction des besoins générés par l'opération.

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Stationnement deux roues :

Pour les opérations d'ensemble, il conviendra de prévoir des aires pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, en plus des locaux extérieurs fermés, sur l'unité foncière à hauteur d'une place par logement.

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.

En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes. Les dispositions retenues sur les clôtures figureront sur les formulaires et plans du permis de construire. Hauteur maximale des haies végétales, 2 mètres. La hauteur de ces haies sera adaptée dans les zones de carrefour afin de ne pas gêner la visibilité.

En ce qui concerne les plantations d'arbres, et afin de conserver le caractère ouvert du tissu urbain existant, les arbres fruitiers et arbres d'ornement seront privilégiés (cf notice du PNR « Plantons ensemble » en annexe du règlement). A l'exception des cas prévus par l'article 671 du Code Civil, la hauteur maximale des plantations sera égale au double de leur distance par rapport à la limite séparative la plus proche.

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Ua 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur. Concernant l'éclairage des espaces collectifs et publics, la réduction de la consommation énergétique est recherchée soit par l'utilisation de technologies moins consommatrices, soit par l'organisation de périodes non éclairées.

ARTICLE Ua 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elle s'insère.

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

La zone Ub correspond aux secteurs d'habitat. Cette zone est à caractère principal d'habitation, de services et d'artisanat dès lors qu'elles n'engendrent pas de risque grave d'inconfort. A travers ce classement, il s'agit de permettre la densification et diversification de la trame urbaine en autorisant les constructions nouvelles sans pour autant étendre les enveloppes urbaines des différents pôles d'urbanisation. En zone Ub, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement est obligatoire.

C'est pourquoi, il a été créé une zone Uba dans laquelle, la réalisation d'ouvrage d'assainissement autonome est autorisée en absence du réseau collectif.

Un sous-secteur Ubf est identifié et correspond au tènement du fort du Villard. Il s'agit de préserver cet ensemble patrimonial et permettre une évolution de ce bâti.

Des mesures de prescription et/ou recommandation sont inscrites dans le catalogue des prescriptions spéciales du PLZ joint en annexe du rapport de présentation du PLU.

Certains secteurs font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- 1- La création d'activités soumises à autorisation et à déclaration en application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier.
- 2- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier
- 3- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein-air dans l'attente de leur commercialisation.
- 4- Les aires de dépôts permanentes de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- 5- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des travaux de construction ou des aménagements conformément au code de l'urbanisme.
- 6- Les ouvertures de carrières
- 7- Les industries
- 8- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.).

Une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande de recul peut être éventuellement réduite à 4 mètres pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant...)

ARTICLE Ub 2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le permis de démolir est demandé pour toute déconstruction de bâtiments de plus de 40m²

Sont autorisés sous conditions :

1. Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage
2. Les constructions, à usage de commerces et d'artisanats dès lors qu'elles n'engendrent pas de gênes (sonore, pollution de l'air...) pour le voisinage.
3. L'extension des constructions existantes à usage agricole ou artisanale est autorisée à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère de la zone.
4. Le secteur est concerné par les aléas, la constructibilité en zone bleue est soumise à conditions.
5. En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'Urbanisme, pour les ensembles de constructions et leur site repérés au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction nouvelle, réhabilitation, modification ou extension de construction existante, sera autorisée seulement si elle respecte les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction.
6. En zone Ubf, seuls sont autorisés les travaux n'engendrant pas de modifications notables de l'aspect extérieur du bâtiment
7. En application de l'article L123-1-5 9° du code de l'Urbanisme, les espaces de jardins identifiés devront être maintenu en l'état et permettre de préserver les espaces ouverts au sein de l'urbanisation
8. Les secteurs identifiés au plan de zonage font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
9. La zone rouge (FI) correspond à une zone d'inconstructibilité, seuls sont autorisés, les travaux ayant pour effet de réduire la vulnérabilité du bâtiment grâce à la mise en œuvre de prescriptions spéciales propres à renforcer la sécurité du bâti et de ses occupants, sans que cela se traduise par une augmentation de la capacité d'accueil.

ARTICLE Ub 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, déneigement, brancardage...). Elles devront prévoir à leurs extrémités un dispositif permettant aux véhicules des services publics d'effectuer toutes manœuvres selon la réglementation en vigueur

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

Depuis la voie publique ou privée, l'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de

stationnements doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenté le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement...).

ARTICLE Ub 4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX

Les aménagements futurs liés à la gestion collective des flux liquides (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) doivent être conçus de façon à ne pas entraîner de déstabilisations, même à long terme, des terrains, tant sur le site même de mise en œuvre qu'à leur périphérie.

Eau

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

Assainissement

En secteur Ub

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

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

En secteur Uba

En l'absence de réseau d'assainissement, il est exigé un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol en cohérence avec le schéma d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

Le principe de base à respecter est le principe de non-aggravation de l'état initial au niveau quantitatif. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (des essais d'infiltration sont nécessaires), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu naturel.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

Pour les opérations d'ensemble, les débits rejetés au réseau public ou au milieu naturel, lorsque le pétitionnaire a démontré l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales, ainsi que les volumes de stockage à mettre en œuvre sont les suivants :

- le débit maximum de rejet est 8 l/s/ha et ne pourra être inférieur à 3 l/s,
- le volume de stockage à mettre en œuvre est de 20 l/m² imperméabilisé,
- la mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Electricité et Téléphone

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

Ordures ménagères

Toute opération d'ensemble doit être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères, suffisamment grands pour permettre une collecte séparée des déchets.

Dans le cas où ces locaux spécialisés seraient situés à l'extérieur du bâtiment principal, l'annexe fonctionnelle devra être positionnée en accord avec l'autorité compétente et masquée par des aménagements la dissimulant depuis les voies publiques.

ARTICLE Ub 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments. Leur encorbellement, sailli de toiture, escalier extérieur non fermé, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

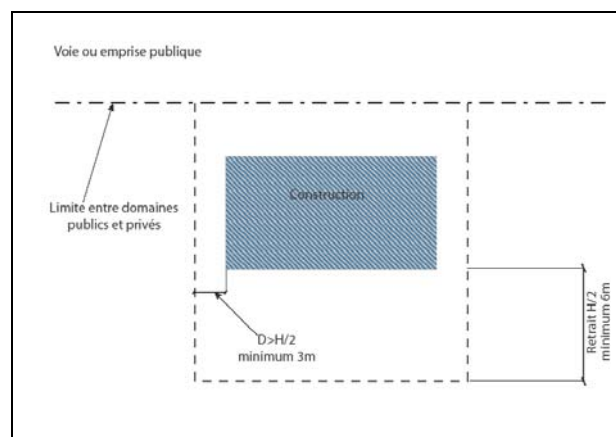
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations publique et d'intérêt général.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, 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 Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en jouxtant au moins une des limites séparatives
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2$ avec 3 m mini), exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outre passer de 1 m cette distance minimum et les travaux d'isolation extérieure des bâtiments existants dans la limite de 0,30 m.



- Les annexes doivent, sauf impossibilité technique, être intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation. Si elles sont établies en limite séparative, la hauteur maximale en limite de propriété ne peut excéder 3m et doit être justifiée architecturalement.

Les constructions enterrées pourront être réalisées jusqu'en limite de propriété.

ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés les ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les gardes corps ou acrotères transparents ou à claire voie.

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre l'égout de toiture ou sommet d'acrotère de terrasse et le terrain naturel (avant travaux), à son aplomb.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres soit un équivalent R+1.

En outre :

Les bâtiments existants d'une hauteur supérieure pourront toutefois faire l'objet d'aménagement et d'extension sans pour autant augmenter la hauteur du bâtiment.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment.

La hauteur maximale n'est pas fixée pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. L'objectif principal d'insertion du projet doit être de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie.

1. Dispositions générales

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

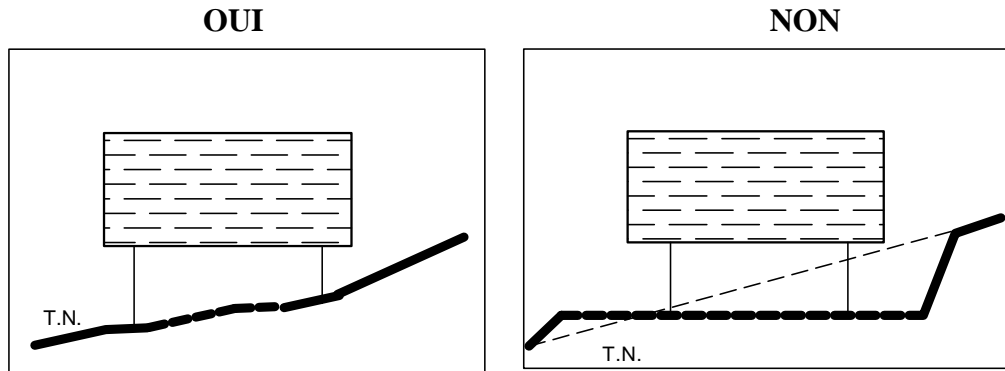
« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

2. Implantation, terrassements, accès

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus, déblais/remblais) pourront être autorisés de manière dérogatoire s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être végétalisés et traités en harmonie avec la ou les constructions.

Toutefois, ces mouvements de terre ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique des propriétés limitrophes, ni altérer la qualité du paysage environnant et seront limités à 2 mètres.



La mise en forme de talus ou remblais de terre est limitée à une hauteur maximale de 0,70 mètres par rapport au terrain naturel. Au-delà de cette hauteur, les mouvements de terre doivent obligatoirement être repris par un ouvrage construit, traité soit en matériaux naturels (béton, pierre, ...), soit comme la façade principale de la construction ou son soubassement.

3. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Il est nécessaire de prendre en compte les spécificités des parties anciennes : pour cela sont interdites les imitations des éléments de style architecturaux anciens ou les détails architecturaux d'un style étranger à la région

4. Toitures des constructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les toits terrasse sont autorisés. Les toitures terrasse inaccessibles doivent être justifiées et respecter les dispositions de la loi ENE (loi Grenelle) ne pourront dépasser 30% de l'emprise de la toiture.

. Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiments principaux et les annexes non contiguës. La pente de toit des habitations et des annexes de plus de 20 m² non contiguës, doit être comprise entre 30 et 100%. Dans le cas de bâtiments existants, la pente sera adaptée.

Les couvertures des constructions nouvelles devront de par leur forme, leur texture et leur couleur s'harmoniser avec celles des constructions environnantes. L'utilisation de croupes est fortement conseillée.

L'aspect des toitures sera de teinte gris ardoise, brun, rouge vieilli ou rouge terre suite. Toutefois, le matériau de couverture de référence est l'ardoise. Les couleurs vives sont interdites.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont dans le même plan que le pan de la toiture.

5. Façades

A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage.

Les ouvertures dans les façades doivent être en harmonie (proportion, disposition, modénature) avec l'ensemble architectural. Les garde-corps des balcons, des terrasses, des montées d'escaliers doivent être de conception simple.

Pour les façades, boiseries et menuiseries, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

6. Clôtures/haies

La hauteur des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives est limitée à 1,50 m avec une partie maçonnée de 0,80 maximum.

Dans les intersections, les clôtures en limite de voie publique doivent être à claire voie.

Les clôtures et les haies ne devront pas gêner la visibilité notamment le long des voies, dans les carrefours et les virages.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement par fraction de :

- Logement : 2 place par logement minimum jusqu'à 80 m² de surface de plancher entamé. Au-delà, 1 place par tranche de 50m² supplémentaires dans la limite de 6 places au total.
- Constructions à usage d'hôtel, de restauration ou de résidence de tourisme : 1 place de stationnement par chambre
- Logement locatif aidé : 1 place par logement
- Constructions à usage de commerce et artisanat : 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher
- Autre : les stationnements devront être prévus en fonction des besoins générés par l'opération.

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Stationnement deux roues :

Pour les opérations d'ensemble, il conviendra de prévoir des aires pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, en plus des locaux extérieurs fermés, sur l'unité foncière.

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.

Les espaces libres devront être traités en espaces verts. Les essences caduques et locales seront privilégiées

En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes (cf notice du PNR « Plantons ensemble » en annexe du règlement). Les dispositions retenues sur les clôtures figureront sur les formulaires et plans du permis de construire. Hauteur maximale des haies

végétales, 2 mètres. La hauteur de ces haies sera adaptée dans les zones de carrefour afin de ne pas gêner la visibilité.

En ce qui concerne les plantations d'arbres, et afin de conserver le caractère ouvert du tissu urbain existant, les arbres fruitiers et arbres d'ornement seront privilégiés. A l'exception des cas prévus par l'article 671 du Code Civil, la hauteur maximale des plantations sera égale au double de leur distance par rapport à la limite séparative la plus proche.

En application de l'article L123-1-5 9° du code de l'urbanisme, les espaces de jardins identifiés devront être maintenu en l'état et préserver les espaces ouverts au sein de l'urbanisation

En zone Ubf, les espaces paysagers libres d'urbanisation doivent être préservés. L'entretien de ces espaces doit maintenir les perspectives sur l'édifice et assurer sa mise en valeur.

ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Ub 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.
Concernant l'éclairage des espaces collectifs et publics, la réduction de la consommation énergétique est recherchée soit par l'utilisation de technologies moins consommatrices, soit par l'organisation de périodes non éclairées.

ARTICLE Ub 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elle s'insère.

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh

(Extrait du rapport de présentation)

La zone Uh correspond aux secteurs de hameaux. Les orientations du PADD affirment les principes de centralité, d'un pôle d'urbanisation principal organisé autour des équipements publics, de pôles secondaires et d'une volonté de favoriser l'urbanisation sur ces secteurs. En ce sens, l'objectif est de permettre qu'une urbanisation limitée des hameaux et de favoriser la densification de ces espaces.

En zone Uh, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement est obligatoire.

C'est pourquoi, il a été créé une zone Uha dans laquelle, la réalisation d'ouvrage d'assainissement autonome est autorisée en absence du réseau collectif.

Des mesures de prescription et/ou recommandation sont inscrites dans le catalogue des prescriptions spéciales du PIZ joint en annexe du rapport de présentation du PLU.

ARTICLE Uh 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1- La création d'activités soumises à autorisation et à déclaration en application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier.
- 2- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier
- 3- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein-air dans l'attente de leur commercialisation.
- 4- Les aires de dépôts permanentes de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- 5- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des travaux de construction ou des aménagements conformément au code de l'urbanisme
- 6- Les ouvertures de carrières
- 7- Les hébergements hôteliers
- 8- Les industries et entrepôts

Une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande de recul peut être éventuellement réduite à 4 mètres pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant...)

ARTICLE Uh 2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le permis de démolir est demandé pour toute déconstruction de bâtiments de plus de 40m²

Sont autorisés sous conditions :

1. Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage

2. Les constructions, à usage de commerces ou d'artisanat dès lors qu'elles n'engendrent pas de gênes (sonore, pollution de l'air...) pour le voisinage.
3. L'extension des constructions existantes à usage agricole est autorisée à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère de la zone.
4. Le secteur est concerné par les aléas, la constructibilité en zone bleue est soumise à conditions.
5. En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'Urbanisme, pour les ensembles de constructions et leur site repérés au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction nouvelle, réhabilitation, modification ou extension de construction existante, sera autorisée seulement si elle respecte les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction.
6. En application de l'article L123-1-5 9° du code de l'Urbanisme, les espaces de jardins identifiés devront être maintenu en l'état et permettre de préserver les espaces ouverts au sein de l'urbanisation

ARTICLE Uh 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, déneigement, brancardage...). Elles devront prévoir à leurs extrémités un dispositif permettant aux véhicules des services publics d'effectuer toutes manœuvres selon la réglementation en vigueur

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

Depuis la voie publique ou privée, l'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de stationnements doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenté le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement...).

ARTICLE Uh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les aménagements futurs liés à la gestion collective des flux liquides (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) doivent être conçus de façon à ne pas entraîner de déstabilisations, même à long terme, des terrains, tant sur le site même de mise en œuvre qu'à leur périphérie.

Eau

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

Assainissement

En secteur Uh

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

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

En secteur Uha

En l'absence de réseau d'assainissement, il est exigé un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol en cohérence avec le schéma d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

Le principe de base à respecter est le principe de non-aggravation de l'état initial au niveau quantitatif. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (des essais d'infiltration sont nécessaires), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu naturel.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

Pour les opérations d'ensemble, les débits rejetés au réseau public ou au milieu naturel, lorsque le pétitionnaire a démontré l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales, ainsi que les volumes de stockage à mettre en œuvre sont les suivants :

- le débit maximum de rejet est 8 l/s/ha et ne pourra être inférieur à 3 l/s,
- le volume de stockage à mettre en œuvre est de 20 l/m² imperméabilisé,
- la mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Electricité et Téléphone

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

ARTICLE Uh 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Uh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées.

Les constructions de plus de 20m² doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments. Leur encorbellement, sailli de toiture, escalier extérieur non fermé, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations publiques et d'intérêt général.

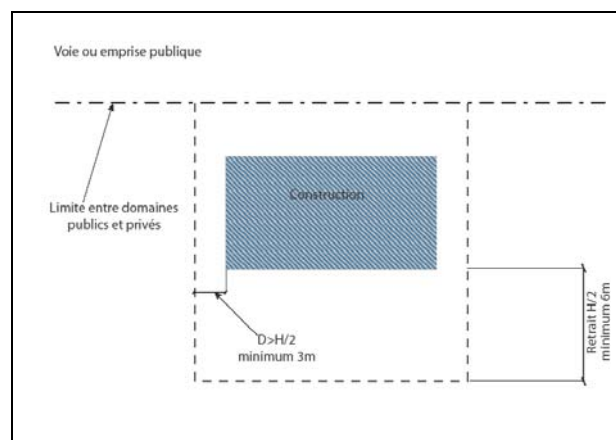
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour

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 Uh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en jouxtant au moins une des limites séparatives
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2$ avec 3 m mini), exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outre passer de 1 m cette distance minimum et les travaux d'isolation extérieure des bâtiments existants dans la limite de 0,30 m.



- Les annexes doivent, sauf impossibilité technique, être intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation. Si elles sont établies en limite séparative, la hauteur maximale en limite de propriété ne peut excéder 3m et doit être justifiée architecturalement.

Les constructions enterrées pourront être réalisées jusqu'en limite de propriété.

ARTICLE Uh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Uh 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Uh 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés les ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les gardes corps ou acrotères transparents ou à claire voie.

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre l'égout de toiture ou sommet d'acrotère de terrasse et le terrain naturel (avant travaux), à son aplomb.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres soit un équivalent R+1.

En outre :

Les bâtiments existants d'une hauteur supérieure pourront toutefois faire l'objet d'aménagement et d'extension sans pour autant augmenter la hauteur du bâtiment.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment.

La hauteur maximale n'est pas fixée pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif

ARTICLE Uh 11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. L'objectif principal d'insertion du projet doit être de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie.

1. Dispositions générales

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

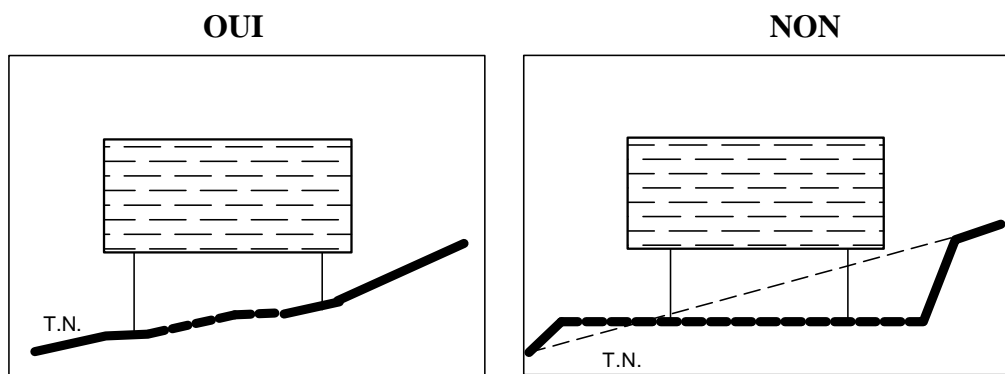
« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

2. Implantation, terrassements, accès

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus, déblais/remblais) pourront être autorisés de manière dérogatoire s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être végétalisés et traités en harmonie avec la ou les constructions.

Toutefois, ces mouvements de terre ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique des propriétés limitrophes, ni altérer la qualité du paysage environnant et seront limités à 2 mètres.



La mise en forme de talus ou remblais de terre est limitée à une hauteur maximale de 0,70 mètres par rapport au terrain naturel. Au-delà de cette hauteur, les mouvements de terre doivent obligatoirement être repris par un ouvrage construit, traité soit en matériaux naturels (béton, pierre, ...), soit comme la façade principale de la construction ou son soubassement.

3. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Il est nécessaire de prendre en compte les spécificités des parties anciennes : pour cela sont interdites les imitations des éléments de style architecturaux anciens ou les détails architecturaux d'un style étranger à la région

4. Toitures des constructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les toits terrasse sont autorisés. Les toitures terrasse inaccessibles doivent être justifiées et respecter les dispositions de la loi ENE (loi Grenelle) ne pourront dépasser 30% de l'emprise de la toiture.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiments principaux et les annexes non contiguës. La pente de toits des habitations et des annexes de plus de 20 m² non contiguës, doit être comprise entre 30 et 100%. Dans le cas de bâtiments existants, la pente sera adaptée.

Les couvertures des constructions nouvelles devront de par leur forme, leur texture et leur couleur s'harmoniser avec celles des constructions environnantes. L'utilisation de croupes est fortement conseillée.

L'aspect des toitures sera de teinte gris ardoise, brun, rouge vieilli ou rouge terre suite. Toutefois, le matériau de couverture de référence est l'ardoise. Les couleurs vives sont interdites.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont dans le même plan que le pan de la toiture.

5. Façades

A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage.

Les ouvertures dans les façades doivent être en harmonie (proportion, disposition, modénature) avec l'ensemble architectural. Les garde-corps des balcons, des terrasses, des montées d'escaliers doivent être de conception simple.

Pour les façades, boiseries et menuiseries, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

6. Clôtures/haies

La hauteur des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives est limitée à 1,50 m avec une partie maçonnée de 0,80 maximum.

Dans les intersections, les clôtures en limite de voie publique doivent être à claire voie.

Les clôtures et les haies ne devront pas gêner la visibilité notamment le long des voies, dans les carrefours et les virages.

ARTICLE Uh 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement par fraction de :

- Logement : 2 place par logement minimum jusqu'à 80 m² de surface de plancher entamé.
Au-delà, 1 place par tranche de 50m² supplémentaires dans la limite de 6 places au total.

- Logement locatif aidé : 1 place par logement
- Autre : les stationnements devront être prévus en fonction des besoins générés par l'opération.

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

ARTICLE Uh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.

Les espaces libres devront être traités en espaces verts. Les essences caduques et locales seront privilégiées

En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes (cf notice du PNR « Plantons ensemble » en annexe du règlement). Les dispositions retenues sur les clôtures figureront sur les formulaires et plans du permis de construire. Hauteur maximale des haies végétales, 2 mètres. La hauteur de ces haies sera adaptée dans les zones de carrefour afin de ne pas gêner la visibilité.

En ce qui concerne les plantations d'arbres, et afin de conserver le caractère ouvert du tissu urbain existant, les arbres fruitiers et arbres d'ornement seront privilégiés. A l'exception des cas prévus par l'article 671 du Code Civil, la hauteur maximale des plantations sera égale au double de leur distance par rapport à la limite séparative la plus proche.

En application de l'article L123-1-5 9° du code de l'urbanisme, les espaces de jardins identifiés devront être maintenu en l'état et préserver les espaces ouverts au sein de l'urbanisation

ARTICLE Uh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Uh 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.

ARTICLE Uh 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elle s'insère.

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ux

Extrait du rapport de présentation :

Le secteur Ux correspond au secteur d'activités du Boiron. Elle accueille des activités essentiellement artisanales et industrielles

Des mesures de prescription et/ou recommandation sont inscrites dans le catalogue des prescriptions spéciales du PIZ joint en annexe du rapport de présentation du PLU.

ARTICLE Ux 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- 1- Les constructions nouvelles à usage d'habitation
- 2- Les bâtiments à usage agricole
- 3- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des travaux de construction ou des aménagements
- 4- Les carrières
- 5- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et les habitations légères de loisir.

Une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande de recul peut être éventuellement réduite à 4 mètres pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant...)

ARTICLE Ux 2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le permis de démolir est demandé pour toute déconstruction de bâtiments de plus de 40m²

Sont autorisés sous conditions :

- 1- Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage
- 2- Les bâtiments accessoires liés et nécessaires aux gardiennages doivent être intégrés ou accolés au bâtiment principal d'activité et ne pas excéder 50 m² de surface de plancher.
- 3- Le secteur est concerné par les aléas, la constructibilité en zone bleue est soumise à conditions.

ARTICLE Ux 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

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

Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs, une distance de 10 mètres peut être imposée entre le bord de l'accès et l'intersection

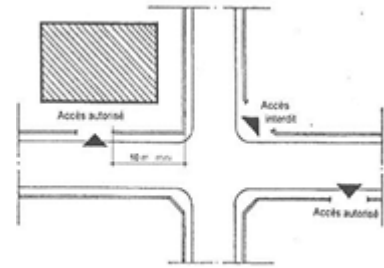


figure 1

ARTICLE Ux 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondant. L'évacuation des eaux usées dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié

Eaux pluviales

Le principe de base à respecter est le principe de non-aggravation de l'état initial au niveau quantitatif. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (des essais d'infiltration sont nécessaires), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu naturel.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

Pour les opérations d'ensemble, les débits rejetés au réseau public ou au milieu naturel, lorsque le pétitionnaire a démontré l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales, ainsi que les volumes de stockage à mettre en œuvre sont les suivants :

- le débit maximum de rejet est 8 l/s/ha et ne pourra être inférieur à 3 l/s,
- le volume de stockage à mettre en œuvre est de 20 l/m² imperméabilisé,
- la mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Electricité et Téléphone

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

ARTICLE Ux 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ux 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter en tout point un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ux 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5 m ($L = H/2$ avec 5 m mini).

Cette marge peut être supprimée sur l'une ou plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

ARTICLE Ux 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ux 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la surface de la parcelle.

Lorsqu'il s'agit d'entrepôts où les manœuvres peuvent se faire en grande partie à l'intérieur du bâtiment, l'emprise au sol des constructions pourra être augmentée dans la mesure où un plan de circulation justifiera de ces possibilités de manœuvre. L'emprise au sol pourra atteindre un maximum de 70% de la surface de la parcelle.

ARTICLE Ux 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les gardes corps ou acrotères transparents ou à claire voie.

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre l'égout de toiture ou sommet d'acrotère et le terrain naturel (avant travaux), à son aplomb.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE Ux 11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

1. Dispositions générales

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

2. Toitures des constructions

Les toits terrasse sont autorisés. Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont dans le même plan que le pan de la toiture.

3. Façades

En façade, les couleurs vives sont interdites.

4. Clôtures

La hauteur des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives est limitée à 1,50 m avec une partie maçonnée de 0,80 maximum.

Dans les intersections, les clôtures en limite de voie publique doivent être à claire voie.

ARTICLE Ux 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière, elles ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules.

Pour le calcul du nombre de places, chaque tranche commencée sera prise en compte.

Pour les livraisons et le service, il est exigé :

2 emplacements de 50m² chacun pour les véhicules industriels, par tranche de 10 000m² de terrain

3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10 000m² et 20 000m²

Pour le personnel, il est exigé :

- une aire de stationnement par 30 m² de surface de plancher de bureaux,
- une aire de stationnement par 60 m² de surface de vente,
- une aire de stationnement par 70 m² d'ateliers.

Pour la clientèle, il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par 15 m² de surface de plancher
- Autre : les stationnements devront être prévus en fonction des besoins générés par l'opération.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

ARTICLE Ux 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement aménagées en gazon, arbustes et arbres d'ornement (cf notice du PNR « Plantons ensemble » en annexe du règlement).

Ces surfaces doivent représenter au minimum 10 % de la surface de la parcelle utilisée.

Les aires de stationnement devront être paysagée et arborée entre les stationnements également, à raison d'1 arbre de haute tige pour 6 stationnements. Les sujets seront en taille minimale 18/20, hauteur sous tige 2,30 m minimum

Il est recommandé de conserver et protéger la végétation existante. La proximité de la ripisylve est à prendre en considération dans les aménagements de parcelles.

Les nouvelles plantations devront être choisies dans une palette de végétation locale.

ARTICLE Ux 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Ux 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ux 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Sans objet

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

(Extrait du rapport de présentation)

La zone 1AU, ouverte a pour objet le développement démographique et organisé de la commune. Les zones 1AU se développent dans le prolongement immédiat de secteurs déjà urbanisés et des équipements publics.

Le document prévoit l'aménagement de 6 zones 1AU.

1. Secteur 1AU1 du chef-lieu nord, les Vergers. L'urbanisation se fera par une opération d'ensemble
2. Secteur 1AU2 du chef-lieu centre. L'urbanisation se fera par une opération d'ensemble.
3. Secteur 1AU3 du chef-lieu rue de La Grillette. L'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.
4. Secteur 1AU4 du chef-lieu route de La Grillette. L'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics.
5. Secteur 1AU5 du cœur de Gemilly. L'urbanisation se fera par une opération d'ensemble
6. Secteur 1AU6 de La Forêt sud. L'urbanisation se fera par une opération d'ensemble
7. Secteur 1AU7 de La Forêt nord. L'urbanisation se fera par une opération d'ensemble

La zone 1AU est concernée localement par des aléas identifiés au PIZ et reporté au plan de zonage.

Les zones 1AU1 à 1AU4 sont inscrites dans le périmètre de monument historique du château.

Des mesures de prescription et/ou recommandation sont inscrites dans le catalogue des prescriptions spéciales du PIZ joint en annexe du rapport de présentation du PLU.

ARTICLE 1AU 1 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- 1- La création d'activités soumises à autorisation et à déclaration en application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier.
- 2- Les bâtiments à usage agricole ou forestier
- 3- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein-air dans l'attente de leur commercialisation.
- 4- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- 5- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des travaux de construction ou des aménagements
- 6- Les ouvertures de carrières
- 7- Les industries et entrepôts
- 8- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et les habitations légères de loisir.
- 9- A l'exception de 1AU2, les activités commerciales et l'artisanat sauf s'ils n'engendrent pas de gênes (sonore, pollution de l'air...) pour le voisinage.

10-La zone hachurée rouge correspond à une zone d'inconstructibilité

Une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande de recul peut être éventuellement réduite à 4 mètres pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant...)

ARTICLE 1AU 2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage
2. A l'exception de 1AU2, les constructions, à usage de commerces et d'artisanats dès lors qu'elles n'engendrent pas de gênes (sonore, pollution de l'air...) pour le voisinage.
3. L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU1, 1AU2, 1AU5, 1AU6 et 1AU7 se fait par la réalisation d'une opération d'ensemble dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
4. L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU3 et 1AU4 se fait au fur et à mesure de l'avancement des travaux d'équipements publics internes à chacune des zones dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
5. En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'Urbanisme, la préservation des espaces de verger relève de patrimoine communal. Ainsi, les secteurs identifiés comme tels sont inconstructibles.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, déneigement, brancardage...). Elles devront prévoir à leurs extrémités un dispositif permettant aux véhicules des services publics d'effectuer toutes manœuvres selon la réglementation en vigueur

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

Depuis la voie publique ou privée, l'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de stationnements doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenté le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement...).

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les aménagements futurs liés à la gestion collective des flux liquides (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) doivent être conçus de façon à ne pas entraîner de déstabilisations, même à long terme, des terrains, tant sur le site même de mise en œuvre qu'à leur périphérie.

Eau

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

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement.

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

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

Eaux pluviales

En secteur d'aléas, l'infiltration à la parcelle est proscrite. La gestion des eaux pluviales se fera via le réseau collectif.

Dans les autres secteurs

Le principe de base à respecter est le principe de non-aggravation de l'état initial au niveau quantitatif. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (des essais d'infiltration sont nécessaires), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu naturel.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

Pour les opérations d'ensemble, les débits rejetés au réseau public ou au milieu naturel, lorsque le pétitionnaire a démontré l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales, ainsi que les volumes de stockage à mettre en œuvre sont les suivants :

- le débit maximum de rejet est 8 l/s/ha et ne pourra être inférieur à 3 l/s,
- le volume de stockage à mettre en œuvre est de 20 l/m² imperméabilisé,
- la mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Electricité et Téléphone

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

Ordures ménagères

Toute opération d'ensemble doit être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères, suffisamment grands pour permettre une collecte séparée des déchets.

Dans le cas où ces locaux spécialisés seraient situés à l'extérieur du bâtiment principal, l'annexe fonctionnelle devra être positionnée en accord avec l'autorité compétente et masquée par des aménagements la dissimulant depuis les voies publiques.

ARTICLE 1AU 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

La règle d'implantation retenue pour l'implantation des bâtiments par rapport au bâtiment opposé est de $H=L$, où H désigne la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture et L , la distance de recul de l'implantation de la construction par rapport à l'emprise publique. Cette distance doit être au moins égale à 3 mètres par rapport à l'emprise publique.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments. Leur encorbellement, sailli de toiture, escalier extérieur non fermé, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,50m de profondeur. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations publiques.

En zone 1AU1, les constructions sous les vergers s'inséreront dans la pente à l'alignement de la voirie, en compatibilité avec l'OAP.

En zone 1AU2 et 1AU4, le long de la route de La Grillette, les constructions doivent s'implanter dans un alignement respectant un recul de 4 m par rapport à l'emprise public sur tout ou partie de la façade ou sur un pignon, à l'exclusion des annexes.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'alignement s'impose sur celles-ci.

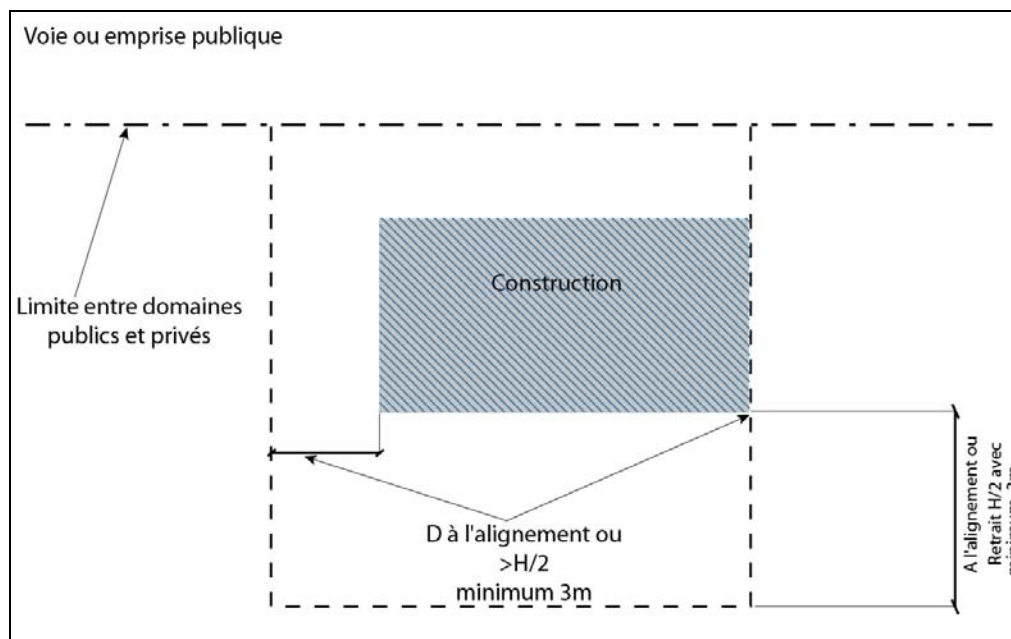
Dans ce cas, les débords de toiture, les éléments de décor architecturaux, les balcons en surplomb de l'espace public sont interdits.



ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en jouxtant au moins une des limites séparatives
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2$ avec 3 m mini), exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outre passer de 1 m cette distance minimum et les travaux d'isolation extérieure des bâtiments existants dans la limite de 0,30 m.
- Les annexes doivent, sauf impossibilité technique, être intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation. Si elles sont établies en limite séparative, la hauteur maximale en limite de propriété ne peut excéder 3m et doit être justifiée architecturalement.



Les constructions enterrées pourront être réalisées jusqu'en limite de propriété.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre l'égout de toiture ou sommet d'acrotère de terrasse et le terrain naturel (avant travaux), à son aplomb. Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés les ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les gardes corps ou acrotères transparents ou à claire voie.

En zone 1AU2 et 1AU4

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m à l'égout de toiture soit un équivalent R+2, au droit du terrain naturel avant travaux au milieu de la construction.

Dans les autres zones 1AU

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres soit un équivalent R+1 au plus défavorable.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. L'objectif principal d'insertion du projet doit être de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

1. Dispositions générales

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

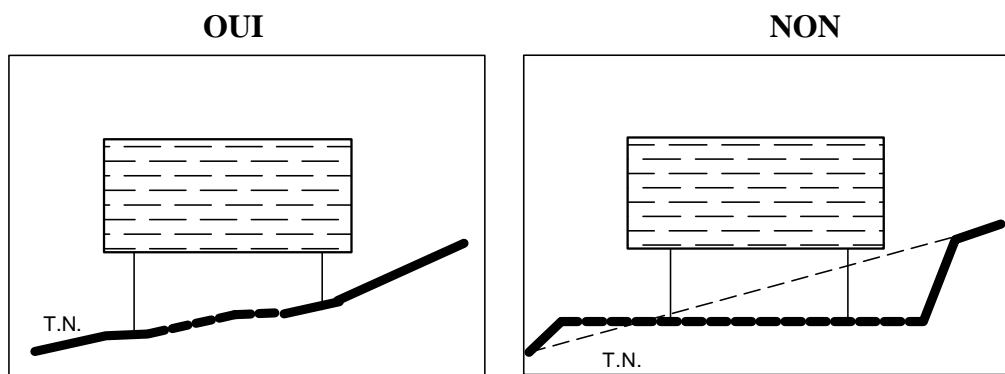
« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

2. Implantation, terrassements, accès

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus, déblais/remblais) pourront être autorisés de manière dérogatoire s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être végétalisés et traités en harmonie avec la ou les constructions.

Toutefois, ces mouvements de terre ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique des propriétés limitrophes, ni altérer la qualité du paysage environnant et seront limités à 2 mètres.



La mise en forme de talus ou remblais de terre est limitée à une hauteur maximale de 0,70 mètres par rapport au terrain naturel. Au-delà de cette hauteur, les mouvements de terre doivent obligatoirement être repris par un ouvrage construit, traité soit en matériaux naturels (béton, pierre, ...), soit comme la façade principale de la construction ou son soubassement.

Il est nécessaire de prendre en compte les spécificités des parties anciennes : pour cela sont interdites les imitations des éléments de style architecturaux anciens ou les détails architecturaux d'un style étranger à la région.

3. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

4. Toitures des constructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les toits terrasse sont autorisés. Les toitures terrasse inaccessibles doivent être justifiées et respecter les dispositions de la loi ENE (loi Grenelle) ne pourront dépasser 30% de l'emprise de la toiture.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiments principaux et les annexes non contiguës. La pente de toit des habitations et des annexes de plus de 20 m² non contiguës, doit être comprise entre 30 et 100%. Dans le cas de bâtiments existants, la pente sera adaptée.

Les couvertures des constructions nouvelles devront de par leur forme, leur texture et leur couleur s'harmoniser avec celles des constructions environnantes. L'utilisation de croupes est fortement conseillée.

L'aspect des toitures sera de teinte gris ardoise, brun, rouge vieilli ou rouge terre suite. Toutefois, le matériau de couverture de référence est l'ardoise. Les couleurs vives sont interdites.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont dans le même plan que le pan de la toiture.

5. Façades

A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage.

Les ouvertures dans les façades doivent être en harmonie (proportion, disposition, modénature) avec l'ensemble architectural. Les garde-corps des balcons, des terrasses, des montées d'escaliers doivent être de conception simple.

Pour les façades, boiseries et menuiseries, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement par fraction de :

- Logement : 2 places par logement minimum jusqu'à 80 m² de surface de plancher entamé. Au-delà, 1 place par tranche de 50m² supplémentaires dans la limite de 6 places au total.
- Logement locatif aidé : 1 place par logement
- Hôtellerie : 1 place par chambre
- Commerces et Artisanat : 1 place pour 50 m² de surface de plancher (hors entrepôt).
- bureaux : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher
- Autre : les stationnements devront être prévus en fonction des besoins générés par l'opération.

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Stationnement deux roues :

Pour les opérations d'ensemble, il conviendra de prévoir des aires pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, en plus des locaux extérieurs fermés, sur l'unité foncière à hauteur d'une place par logement.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement aménagées en gazon, arbustes et arbres d'ornement.

En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes. Les dispositions retenues sur les clôtures figureront sur les formulaires et plans du permis de construire. Hauteur maximale des haies végétales, 2 mètres. La hauteur de ces haies sera adaptée dans les zones de carrefour afin de ne pas gêner la visibilité.

Les aires de stationnement devront être paysagée et arborée entre les stationnements, à raison d'1 arbre de haute tige pour 6 stationnements. Les sujets seront en taille minimale 18/20, hauteur sous tige 2,30 m minimum.

En ce qui concerne les plantations d'arbres, et afin de conserver le caractère ouvert du tissu urbain existant, les arbres fruitiers et arbres d'ornement seront privilégiés (cf notice du PNR « Plantons ensemble » en annexe du règlement). A l'exception des cas prévus par l'article 671 du Code Civil, la hauteur maximale des plantations sera égale au double de leur distance par rapport à la limite séparative la plus proche.

En application de l'article L123-1-5 9° du code de l'urbanisme, les espaces de jardins identifiés devront être maintenu en l'état et préserver les espaces ouverts au sein de l'urbanisation

Une attention particulière sera apportée au traitement des clôtures (interdiction des murs et palissades de plus d'un mètre de hauteur, ou de planter des haies végétales séparatives constituées d'arbres à feuilles persistantes), jardins, cheminements piétons, espaces publics ou de proximité.

Les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales: noues, bassins de rétention...doivent participer à la valorisation du cadre de vie par la qualité de leur traitement paysager.

Les nouvelles constructions devront montrer dans leur volet paysager de leur demande d'autorisation, comment sont respectés les paysages.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elle s'insère.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

(Extrait du rapport de présentation)

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Un sous-secteur Aa est inscrit. Il s'agit des secteurs agricoles à proximité immédiate des zones d'urbanisation où le maintien des perspectives paysagères est souhaité

Un sous-secteur Ap est inscrit. Il s'agit des secteurs d'alpage

Des mesures de prescription et/ou recommandation sont inscrites dans le catalogue des prescriptions spéciales du PLZ joint en annexe du rapport de présentation du PLU.

ARTICLE A 1 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'équipement collectif d'initiative privée ou publique doit desservir au minimum 3 constructions et s'inscrire dans un objectif de production d'énergie, de chaufferie,...

Sont interdits

- 1- Les carrières
- 2- En zone Ap, les constructions nouvelles sont interdites
- 3- En zone Aa, seuls sont autorisés les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,

Une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande de recul peut être éventuellement réduite à 4 mètres pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant...)

ARTICLE A 2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le permis de démolir est demandé pour toute déconstruction de bâtiments de plus de 40m²

Sont autorisés sous conditions :

1. Les constructions et installations dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.
2. Un local de surveillance par site principal d'exploitation sous réserve :
 - De la nécessité justifiée de la surveillance en fonction de la nature de l'activité et de l'importance de celle-ci
 - Que le local soit intégré ou accolé à la structure du bâtiment d'activité et limité à 40 m² de surface de plancher

3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'Urbanisme, la préservation des espaces de verger relève du patrimoine communal. Ainsi, les secteurs identifiés comme tels sont inconstructibles.
5. La zone rouge correspond à une zone d'inconstructibilité, seuls sont autorisés, les travaux ayant pour effet de réduire la vulnérabilité du bâtiment grâce à la mise en œuvre de prescriptions spéciales propres à renforcer la sécurité du bâti et de ses occupants, sans que cela se traduise par une augmentation de la capacité d'accueil.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les aménagements futurs liés à la gestion collective des flux liquides (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) doivent être conçus de façon à ne pas entraîner de déstabilisations, même à long terme, des terrains, tant sur le site même de mise en œuvre qu'à leur périphérie.

Eau

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

Assainissement

Il est exigé un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol en cohérence avec le schéma d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure.

ARTICLE A 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt général, doit être implantée à une distance au moins égale à 5,00 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques et par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer ou aux marges de recul indiquées sur le

plan, en respectant une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($L = H$, avec 5 m. mini.).

Les extensions de bâtiments existants édifiés à l'intérieur de ces limites d'implantation peuvent être implantées dans le prolongement de la construction existante.

Les ouvrages techniques et les infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés, jusqu'à l'alignement, ou aux marges de recul indiquées, en respectant une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($L = H$).

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5 m ($L = H/2$ avec 5 m mini), exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outre passer de 1 m cette distance minimum et les travaux d'isolation extérieure des bâtiments existants dans la limite de 0,30 m.

Les constructions annexes et les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général non implantées en limite séparative, peuvent être édifiés à une distance minimum de 3 mètres de la limite séparative.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre l'égout de toiture (fond du chéneau, ou sommet d'acrotère de terrasse) et le terrain naturel (avant travaux), à son aplomb.

La différence de niveau entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres pour les constructions à usage agricole et 7 m pour les autres constructions

Aucun recul n'est demandé pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans

lequel il s'insère. L'objectif principal d'insertion du projet doit être de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie.

1. Dispositions générales

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

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

La construction devra être intégrée dans la pente. Le soutènement devra être achevé, soigné et intégré

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

2. Implantation, terrassements, accès

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus, déblais/remblais) pourront être autorisés de manière dérogatoire s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être végétalisés et traités en harmonie avec la ou les constructions.

3. Toitures des constructions

Elles seront à plusieurs pans, la pente de toit des habitations et des annexes de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol non contigües, doit être de 50 % minimum. Les débords de toits seront proportionnés à la taille du bâtiment, avec une largeur minimale de 0,50 m (sauf en cas d'implantation en limite). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

La pente de toit des bâtiments agricoles doit être supérieure à 20%.

Les serres et les toitures tunnels sont autorisées en site agricole.

Les couvertures des constructions nouvelles devront de par leur forme, leur texture et leur couleur s'harmoniser avec le milieu environnant. L'aspect des toitures sera de teinte gris ardoise, brun, rouge vieilli ou rouge terre cuite. Les couleurs vives sont interdites.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont dans le même plan que le pan de la toiture.

4. Façades

Les teintes utilisées en façade, les boiseries et menuiseries (dont fermetures) seront choisies dans le nuancier disponible en mairie

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Sans objet

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ah

Extrait du rapport de présentation

Il s'agit des secteurs de capacité et de taille limitée, équipés ou non, qu'il n'est pas prévu de développer. Elles regroupent l'ensemble du bâti diffus, situé en zone agricole, qui n'a plus de vocation agricole (construction ancienne ou récente, à vocation d'habitation essentiellement).

Des mesures de prescription et/ou recommandation sont inscrites dans le catalogue des prescriptions spéciales du PIZ joint en annexe du rapport de présentation du PLU.

ARTICLE Ah 1 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- 1- La création d'activités soumises à autorisation et à déclaration en application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- 2- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier
- 3- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein-air dans l'attente de leur commercialisation.
- 4- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- 5- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des travaux d'aménagement
- 6- Les ouvertures de carrières
- 7- Les industries et entrepôts
- 8- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et les habitations légères de loisir.
- 9- L'habitat, les hébergements hôteliers, les activités commerciales, artisanales et de bureaux sauf celles mentionnées à l'article Ah2

Une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande de recul peut être éventuellement réduite à 4 mètres pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant...)

ARTICLE Ah 2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition :

1. Les extensions d'une superficie maximum de 40 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol et aménagements des constructions existants sont autorisés dans la mesure où :
 - l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public
 - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques

2. Sont autorisées, les annexes d'une superficie cumulée de 20 m² d'emprise au sol si elles sont implantées à proximité immédiate des constructions préexistantes, et sous réserve d'une intégration soignée.

3. Le changement de destination à vocation d'habitat, d'artisanat, de commerces ou de bureaux des constructions existants est autorisé à condition de rester dans les volumes existants et de ne pas créer de gênes continues et incommodantes.

ARTICLE Ah 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

ARTICLE Ah 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les aménagements futurs liés à la gestion collective des flux liquides (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) doivent être conçus de façon à ne pas entraîner de déstabilisations, même à long terme, des terrains, tant sur le site même de mise en œuvre qu'à leur périphérie.

Eau

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

Assainissement

Il est exigé un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol en cohérence avec le schéma d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

Le principe de base à respecter est le principe de non-aggravation de l'état initial au niveau quantitatif. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (des essais d'infiltration sont nécessaires), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les conditions de rejet au milieu naturel sont les mêmes que celles au réseau public, décrits dans le paragraphe suivant.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial public.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

Conditions d'admission au réseau public ou au milieu naturel

Sont concernés par ce qui suit :

- toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m² (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale de l'opération qui est comptabilisée ;
- tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris ;
- tous les cas de reconversion/réhabilitation dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m² : le rejet doit se baser sur l'état initial naturel du site. La surface imperméabilisée considérée est également celle de l'opération globale. Le volume à tamponner est alors la différence entre le ruissellement de l'état initial naturel du site et le volume ruisselé issu de l'urbanisation nouvelle ;

- tous les parkings imperméabilisés de plus de 10 emplacements.

Pour les opérations définies ci-dessus, les débits rejetés au réseau public ou au milieu naturel, lorsque le pétitionnaire a démontré l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales, ainsi que les volumes de stockage à mettre en œuvre sont les suivants :

- le débit maximum de rejet est 8 l/s/ha et ne pourra être inférieur à 3 l/s,
- le volume de stockage à mettre en œuvre est de 20 l/m² imperméabilisé,
- la mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

ARTICLE Ah 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ah 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt général, doit être implantée à une distance au moins égale à 5,00 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques et par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer ou aux marges de recul indiquées sur le plan, en respectant une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($L = H$, avec 5 m. mini.).

Les extensions de bâtiments existants édifiés à l'intérieur de ces limites d'implantation peuvent être implantées dans le prolongement de la construction existante.

Les ouvrages techniques et les infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés, jusqu'à l'alignement, ou aux marges de recul indiquées, en respectant une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($L = H$).

ARTICLE Ah 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions peuvent être implantées :

- Soit en joutant au moins une limite séparative.
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H$ avec 3 m mini)

Les constructions annexes et les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général non implantés en limite séparative, peuvent être édifiés à une distance minimum de 3 mètres de la limite séparative.

ARTICLE Ah 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ah 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ah 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre l'égout de toiture (fond du chéneau, ou sommet d'acrotère de terrasse) et le terrain naturel (avant travaux), à son aplomb.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres. La hauteur maximale des annexes à l'habitation ne peut excéder 3 mètres.

ARTICLE Ah 11 : ASPECT EXTERIEUR

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

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

La construction devra être intégrée dans la pente. Le soutènement devra être achevé, soigné et intégré

Façade

Pour les façades, boiseries et menuiseries, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

ARTICLE Ah 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement par fraction de :

- Logement : 2 places par logement minimum jusqu'à 80 m² de surface de plancher entamé. Au-delà, 1 place par tranche de 40m² supplémentaires dans la limite de 6 places au total.
- Autre : les stationnements devront être prévus en fonction des besoins générés par l'opération.

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

ARTICLE Ah 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE Ah 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Ah 15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ah 16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Sans objet

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

(Extrait du rapport de présentation)

Les secteurs N concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt - notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, - soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Un sous-secteur Nzh est inscrit. Il s'agit des secteurs naturels identifiés en zones humides

Un sous-secteur Np est inscrit. Il s'agit des secteurs inscrits dans un périmètre immédiat ou rapproché de captage

Un sous-secteur NI est inscrit. Il s'agit des secteurs naturels de loisirs

Un sous-secteur Nco est inscrit. Il s'agit des secteurs naturels à protéger en raison de leur intérêt écologique

Un sous-secteur Nh est inscrit. Il s'agit des secteurs d'urbanisation limitée en zone naturelle

Des mesures de prescription et/ou recommandation sont inscrites dans le catalogue des prescriptions spéciales du PIZ joint en annexe du rapport de présentation du PLU.

ARTICLE N 1 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'équipement collectif d'initiative privée ou publique doit desservir au minimum 3 constructions et s'inscrire dans un objectif de production d'énergie, de chaufferie,...

Sont interdits

- 1- Les carrières
- 2- En zone Nzh, tous aménagement pouvant modifier le caractère humide d la zone, ainsi que la qualité physico-chimique des eaux, en particulier, toute construction, reconstruction ou installation, les aires de stationnement, les stockages de bois, les pistes forestières.
- 3- En zone Np, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites hormis les travaux d'entretien, de valorisation et/ou de remise en état du secteur sous réserve de ne pas porter atteinte à la spécificité du site
- 4- En zone NI, toute construction est interdite au sein des secteurs NI, à l'exception des bâtiments d'intérêt général et de celles énumérées à l'article NI 2.
- 5- En zone Nco, toute construction ainsi que les aménagements contraire à la préservation de l'état boisé sont interdits au sein des secteurs Nco.
- 6- En zone Nh, toute construction est interdite au sein des secteurs Nh, à l'exception des bâtiments d'intérêt général et de celles énumérées à l'article N 2.

Une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande de recul peut être éventuellement réduite à 4 mètres pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non

érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant...)

ARTICLE N 2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

1. En zone N, les constructions et installations dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'équipement collectif d'initiative privée ou publique doit desservir au minimum 3 constructions et s'inscrire dans un objectif de production d'énergie, de chaufferie,...
3. En zone NI, les aires de stationnement de véhicules rendues nécessaires par la fréquentation du public dès lors que leur localisation et conception aient été étudiées pour limiter leurs impacts dans le paysage.
4. En zone NI, Les constructions, aménagements ou ouvrages légers pour l'accueil d'activités de loisirs, s'ils sont destinées à l'accueil du public et à condition qu'ils soient limités à la réalisation de construction d'infrastructures légères liées au confort des usagers.
5. En zone NI, tous les travaux d'aménagement dès lors qu'ils n'ont pas de conséquence sur l'aspect extérieurs des constructions existants. Les extensions sont interdites.
6. En zone Np, l'urbanisation sera limitée au respect des prescriptions liées à la protection des captages
7. En zone Nh, les extensions d'une superficie maximum de 40 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol et aménagements des constructions existants sont autorisés dans la mesure où :
 - l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public
 - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques
8. En zone Nh, sont autorisées, les annexes d'une superficie cumulée de 20 m² d'emprise au sol si elles sont implantées à proximité immédiate des constructions préexistantes, et sous réserve d'une intégration soignée.
9. En zone Nzh, seuls sont autorisés les travaux d'entretien et de remise en état, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont justifiés par une gestion écologique du secteur.
10. La zone rouge (FC) correspond à une zone d'inconstructibilité, seuls sont autorisés, les travaux ayant pour effet de réduire la vulnérabilité du bâtiment grâce à la mise en œuvre de prescriptions spéciales propres à renforcer la sécurité du bâti et de ses occupants, sans que cela se traduise par une augmentation de la capacité d'accueil.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement

Pour toute construction, il est exigé un dispositif d'assainissement adapté à la nature du sol ou raccordement au réseau collectif s'il existe.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure

ARTICLE N 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt général, doit être implantée à une distance au moins égale à 5,00 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques et par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer ou aux marges de recul indiquées sur le plan, en respectant une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($L = H$, avec 5 m. mini.).

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et tout point d'une limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H$, avec 3 mètres mini.).

ARTICLE N 8 à N 9

Sans objet

ARTICLE N 10

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les gardes corps ou acrotères transparents ou à claire voie. Par ailleurs, des adaptations ou des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les équipements publics ou d'intérêt général.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres.

ARTICLE N 11 à 16

Sans objet