

Département de la Savoie

Commune de Verrens-Arvey

Plan local d'urbanisme

Règlement écrit

Pièce n°5

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal approuvant la
révision du P.O.S. valant
P.L.U.

En date du
Le Maire

Juin 2012

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone UA avec le secteur UAa	14
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone UH	22
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	30
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone 1AU avec les secteurs 1AUa et 1AUb	31
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone 2AU	39
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	42
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone A avec les secteurs Aa et Ah	43
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	51
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone N	52
TITRE 6 - ANNEXES	59

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R 123-4 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent titre I est composé de deux parties :

- *Le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,*
- *Le sous-titre II, relatif aux définitions de base.*

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VERRENS-ARVEY.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2.- Les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111.21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

Article R 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (1).

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles - Le Grenier d'Abondance - 6, Quai Saint Vincent - 69283 LYON CEDEX 01 - ☎ 72.00.44.50).

Article R 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.- Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'urbanisme :

Les dispositions des articles L 442-9 à L 442-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

5.- Principe de réciprocité (article L.111.3 du Code Rural)

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

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

6.- Utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (article L111-6-2 du code de l'urbanisme)

« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de délibération est mis à la disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

A compter de la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux deux alinéas précédents, interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une justification particulière. »

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé, en zones délimitées par un tiret, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines déjà urbanisées, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L123-1-5-9° du Code de l'Urbanisme.

Zones à urbaniser

Zones AU dites zones à urbaniser, correspondant aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, dont les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Zones agricoles

Zones A dites zones agricoles, équipées ou non, à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones naturelles et forestières

Zones N dites zones naturelles et forestières, équipées 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.

Le Plan comporte aussi :

- Les éléments du paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme

-Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, institués au titre de l'article L123-1-5-8° du code de l'urbanisme

- Les servitudes instituées au titre de l'article L123-2-c du code de l'urbanisme et indiquant la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à modifier ou à créer, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements

- Les anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme

- Les voies le long desquelles une implantation en limite d'emprise ou à l'alignement du bâti existant est exigée

-Les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du plan d'indexation en Z (P.I.Z.), repéré au règlement graphique par une trame spécifique : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques, le pétitionnaire doit se reporter au document de P.I.Z. joint au dossier de PLU.

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123-1-9 du code de l'Urbanisme).

Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-12-d du Code de l'urbanisme.

- En dehors des cas prévus par l'article R421-28 du Code de l'urbanisme, le permis de démolir s'applique dans les conditions définies à l'article R421-27 du code de l'urbanisme.

- Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation exceptés pour les bois énumérés à l'article L 311-2 du Code Forestier.

- Dans les zones archéologiques, les autorisations de construire sont soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra édicter des prescriptions spéciales pour la conservation ou la préservation d'un site.

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE

Affouillement - exhaussement des sols :

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés sont soumis à déclaration préalable.

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares sont soumis à permis d'aménager

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend

l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement Réserve

- Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais fixés au L 230-1 et suivants.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan d'Occupation des Sols peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13.10 et L 13.11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

- Article R 123-10 du Code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés pour les ouvrages et les voies publics, les installations d'intérêt général ou les espaces verts sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain, dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite, et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelque soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le P.L.U. ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre,

à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

Surface de plancher

Article R112-2 du code de l'urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

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

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

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

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

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

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles

qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Annexes à l'habitation

Les annexes sont des bâtiments isolés, de petite dimension et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, sans usage de logement, exemples : abris de jardin, bûchers ou garages à proximité de l'habitation principale.

Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles (L311-1 du code rural et de la pêche maritime)

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

La reconstruction à l'identique (article L 111-3 du code de l'urbanisme)

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le P.L.U. en dispose autrement, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

C H A P I T R E I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond aux espaces urbanisés à vocation principale d'habitat, situés dans le village et les hameaux principaux. Ces secteurs bâtis sont destinés à être densifiés et à accueillir une urbanisation mixte à dominante résidentielle incluant de l'habitat, des activités économiques et des équipements.

La zone UA comprend donc des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat

Le secteur UAa englobe les espaces d'habitat à dominante pavillonnaire, où une hauteur maximale moins élevée est fixée par le règlement

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du plan d'indexation en Z (P.I.Z.), repéré au règlement graphique par une trame spécifique : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques, le pétitionnaire doit se reporter au document de P.I.Z. joint au dossier de PLU.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les constructions agricoles nouvelles
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs

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

-les constructions à usage d'activités (y compris agricoles), les entrepôts ne seront autorisés que si, par leur fonctionnement et leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants

En ce qui concerne les éléments du patrimoine, identifiés par une étoile au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt
- en application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

-les occupations et utilisations du sol seront refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus

-les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et de collecte des déchets

-les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

-toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

- toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé

-l'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents

-tout rejet doit être compatible avec les prescriptions du PIZ dans les zones soumises à des glissements de terrain.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

-toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales

-toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

. soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune

. soit absorbées en totalité sur le terrain

-toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles : L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs

réduits en cas avéré de manque de place. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau

-les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

-l'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement

-tout rejet doit être compatible avec les prescriptions du PIZ dans les zones soumises à des glissements de terrain.

4.) Electricité :

-pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- non réglementées.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

-sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport à limite d'emprise des voies selon les modalités suivantes :

. 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales situées hors agglomération

. à l'alignement du bâti existant (ordre continu, semi-continu ou non) ou avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à limite d'emprise le long des autres voies (y compris routes départementales en agglomération)

. à l'alignement établi par une succession de triangles portée au règlement graphique

- ces règles ne s'appliquent pas :

. pour les équipements nécessaires aux infrastructures

. pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle

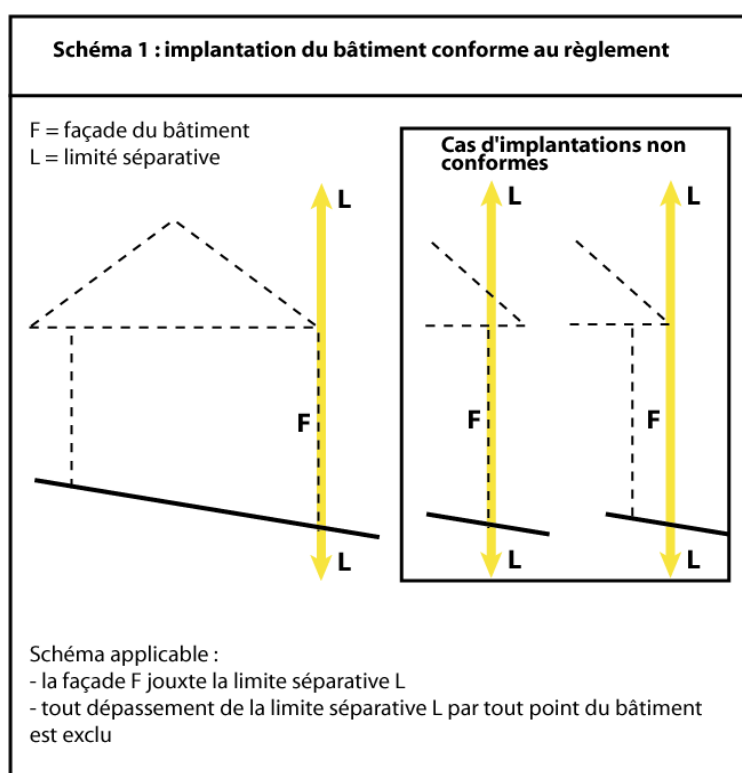
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le bâtiment à construire doit être implanté par rapport aux limites séparatives suivant les possibilités définies ci-dessous :

Possibilité n°1 :

La façade du bâtiment à construire jouxte la limite séparative, tout dépassement de cette limite par tout point du bâtiment étant exclue

Schémas illustratifs de la première possibilité :



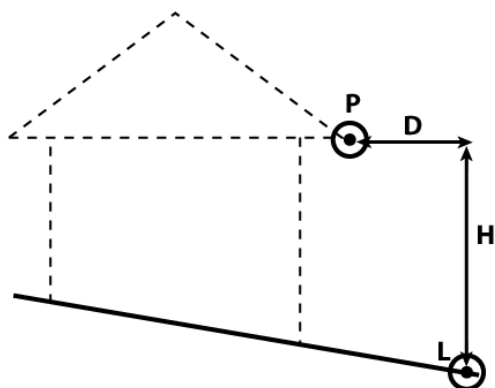
Possibilité n°2 :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres en ce qui concerne les annexes et à 3 mètres en ce qui concerne les autres bâtiments

Schéma 2 : implantation d'un point du bâtiment conforme au règlement

Schéma applicable à tous les autres points du bâtiment

P = point du bâtiment
L = point de la limite séparative le plus rapproché du point P
D = distance comptée horizontalement du point P et au point L
H = différence d'altitude entre le point P et le point L



Calcul de l'implantation du point P :

D est supérieure ou égale à :
-H divisée par 2
-3 mètres minimum, à l'exception des annexes
-2 mètres minimum pour les annexes

Cas spécifique :

Aucun point de la construction à usage de piscine – incluant le bassin, la margelle et la terrasse de piscine - ne doit se trouver à moins de 3 mètres des limites séparatives

Ces règles ne s'appliquent pas :

- . pour les équipements nécessaires aux infrastructures
- . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- non réglementée

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

- non réglementée

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

-la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres

-dans le secteur UAa, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres

-la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures

-les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

-il est rappelé que les articles L111-6-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU

-les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages

-les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai

-les dépôts et stockages doivent faire l'objet d'un aménagement et d'un entretien de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés

-la hauteur maximale des clôtures sera de 1m50

-tout élément particulier identifié dans le règlement graphique tels que fontaines, lavoirs, murs et murets, porches, calvaires, etc., doit être protégé, voire restauré

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

-le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de 300 mètres de ce dernier

-pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé au minimum deux places de stationnement par logement

- pour les constructions à usage de commerce, il est demandé au minimum une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

-les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

-non réglementé

C H A P I T R E I I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone UH comprend les hameaux dans lesquels les constructions nouvelles à destination d'habitation ou d'activités sont interdites. Seule l'évolution du bâti existant est admise. L'objectif est de préserver des ensembles bâtis sensibles en raison de l'intérêt et de l'homogénéité du bâti ancien

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du plan d'indexation en Z (P.I.Z.), repéré au règlement graphique par une trame spécifique : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques, le pétitionnaire doit se reporter au document de P.I.Z. joint au dossier de PLU.

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

-sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles soumises à conditions à l'article UH2

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

-l'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes à condition que celle-ci soit limitée à 40 m² maximum de surface de plancher, ainsi que le changement de destination des constructions existantes

-les annexes fonctionnelles des constructions existantes dont l'emprise au sol et la surface de plancher n'excèdent pas 40 m²

-les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En ce qui concerne les éléments du patrimoine, identifiés par une étoile au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

-tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt

-en application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

-les occupations et utilisations du sol seront refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus

-les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et de collecte des déchets

-les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

-toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

2.) Assainissement des eaux usées :

- toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé

-l'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

-tout rejet doit être compatible avec les prescriptions du PIZ dans les zones soumises à des glissements de terrain.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

-toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales

-toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
- . soit absorbées en totalité sur le terrain

-toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles : L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau

-les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

-l'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement

-tout rejet doit être compatible avec les prescriptions du PIZ dans les zones soumises à des glissements de terrain.

4.) Electricité :

-pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U.H. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- non réglementées.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

-sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport à limite d'emprise des voies selon les modalités suivantes :

- . 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales situées hors agglomération
- . à l'alignement du bâti existant (ordre continu, semi-continu ou non) ou avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à limite d'emprise le long des autres voies (y compris routes départementales en agglomération)

- ces règles ne s'appliquent pas :

- . pour les équipements nécessaires aux infrastructures
- . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle

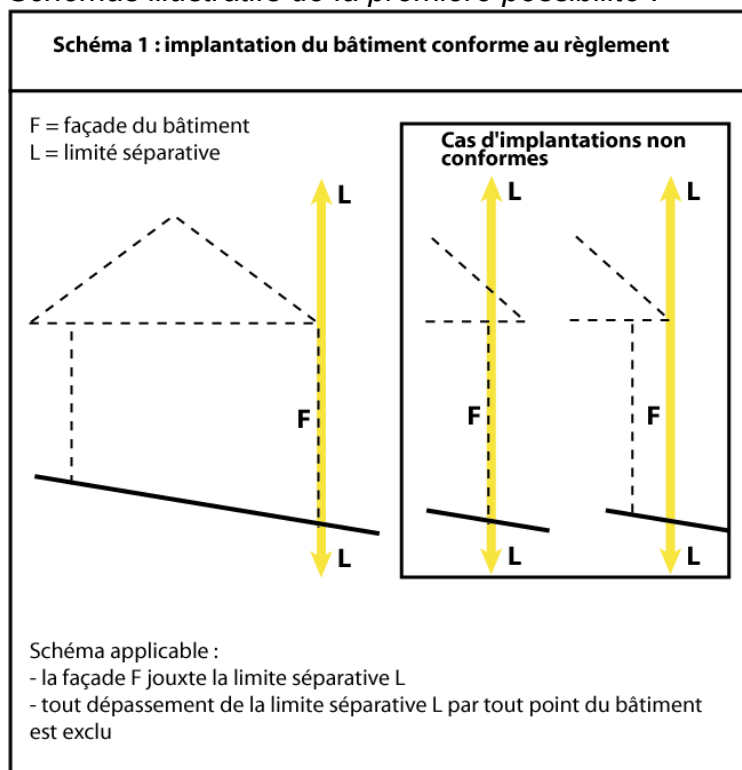
ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le bâtiment à construire doit être implanté par rapport aux limites séparatives suivant les possibilités définies ci-dessous :

Possibilité n°1 :

La façade du bâtiment à construire juxta la limite séparative, tout dépassement de cette limite par tout point du bâtiment étant exclue

Schémas illustratifs de la première possibilité :



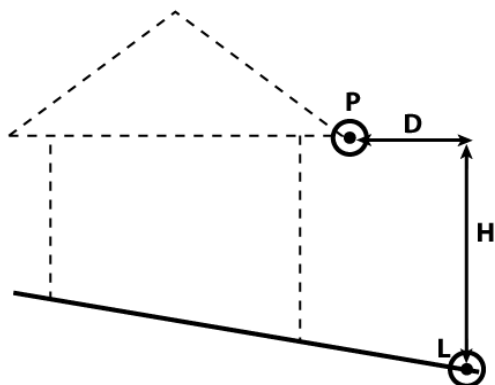
Possibilité n°2 :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres en ce qui concerne les annexes et à 3 mètres en ce qui concerne les autres bâtiments

Schéma 2 : implantation d'un point du bâtiment conforme au règlement

Schéma applicable à tous les autres points du bâtiment

P = point du bâtiment
L = point de la limite séparative le plus rapproché du point P
D = distance comptée horizontalement du point P et au point L
H = différence d'altitude entre le point P et le point L



Calcul de l'implantation du point P :

D est supérieure ou égale à :
-H divisée par 2
-3 mètres minimum, à l'exception des annexes
-2 mètres minimum pour les annexes

Cas spécifique :

Aucun point de la construction à usage de piscine – incluant le bassin, la margelle et la terrasse de piscine - ne doit se trouver à moins de 3 mètres des limites séparatives

Ces règles ne s'appliquent pas :

- . pour les équipements nécessaires aux infrastructures
- . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- non réglementée

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

- non réglementée

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

-la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres

-la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures

-les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

-il est rappelé que les articles L111-6-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU

-les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages

-les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai

-les dépôts et stockages doivent faire l'objet d'un aménagement et d'un entretien de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés

-la hauteur maximale des clôtures sera de 1m50

-tout élément particulier identifié dans le règlement graphique tels que fontaines, lavoirs, murs et murets, porches, calvaires, etc., doit être protégé, voire restauré

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

-le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de 300 mètres de ce dernier

-pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé au minimum deux places de stationnement par logement

- pour les constructions à usage de commerce, il est demandé au minimum une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

-les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

-non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

C H A P I T R E I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU englobe des secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés dans le cadre d'un développement à dominante résidentielle, dans un objectif de structuration du tissu bâti environnant.

Les conditions d'aménagement sont définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Le secteur 1AUa est destiné à recevoir des nouvelles constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Le secteur 1AUb est destiné à recevoir des nouvelles constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du plan d'indexation en Z (P.I.Z.), repéré au règlement graphique par une trame spécifique : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques, le pétitionnaire doit se reporter au document de P.I.Z. joint au dossier de PLU.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les constructions agricoles nouvelles
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- la zone doit être urbanisée en cohérence avec les conditions d'équipement et d'aménagement définies dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation
- l'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions
- les constructions à usage d'activités (y compris agricoles), les entrepôts ne seront autorisés que si, par leur fonctionnement et leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants

En ce qui concerne les éléments du patrimoine, identifiés par une étoile au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt
- en application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

-les occupations et utilisations du sol seront refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus

-les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et de collecte des déchets

-les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

-toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

2.) Assainissement des eaux usées :

- toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé

-l'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents

-tout rejet doit être compatible avec les prescriptions du PIZ dans les zones soumises à des glissements de terrain.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

-toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales

-toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
- . soit absorbées en totalité sur le terrain

-toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles : L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau

-les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

-l'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement

-tout rejet doit être compatible avec les prescriptions du PIZ dans les zones soumises à des glissements de terrain.

4.) Electricité :

-pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

-Non réglementées

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

-sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport à limite d'emprise des voies selon les modalités suivantes :

- . 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales situées hors agglomération

. à l'alignement du bâti existant (ordre continu, semi-continu ou non) ou avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à limite d'emprise le long des autres voies (y compris routes départementales en agglomération)

- ces règles ne s'appliquent pas :

. pour les équipements nécessaires aux infrastructures

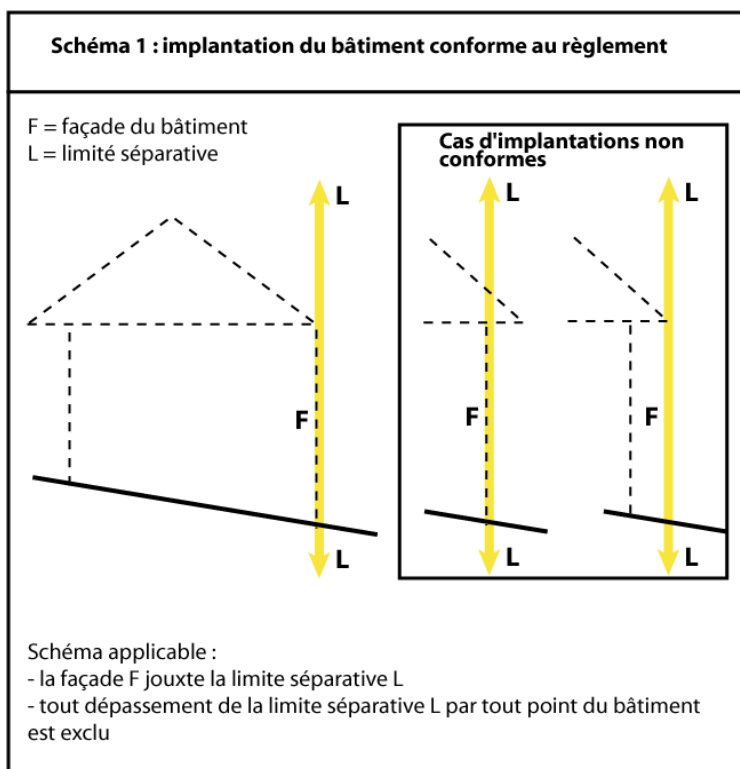
ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le bâtiment à construire doit être implanté par rapport aux limites séparatives suivant les possibilités définies ci-dessous :

Possibilité n°1 :

La façade du bâtiment à construire jouxte la limite séparative, tout dépassement de cette limite par tout point du bâtiment étant exclue

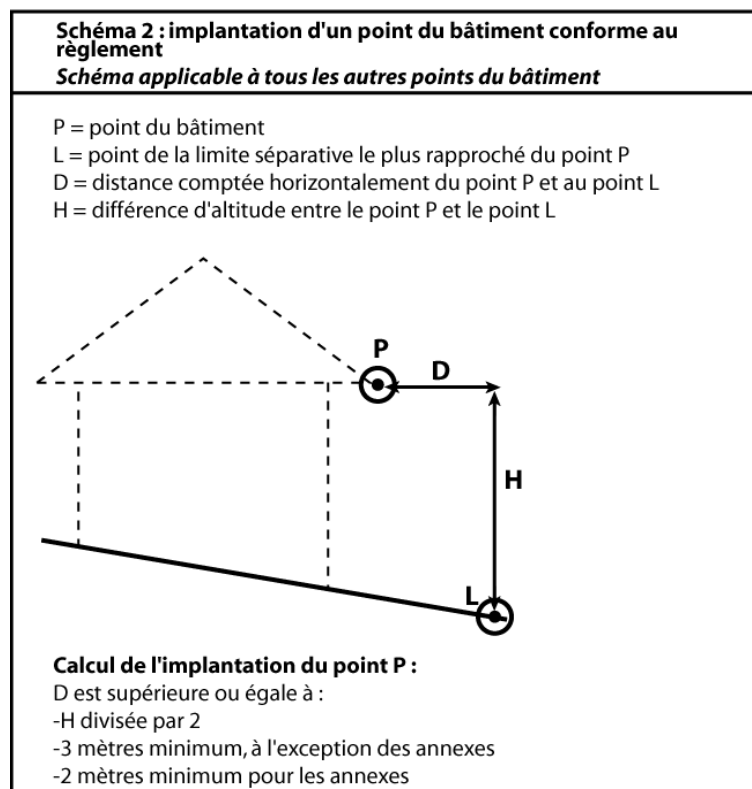
Schémas illustratifs de la première possibilité :



Possibilité n°2 :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la

différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres en ce qui concerne les annexes et à 3 mètres en ce qui concerne les autres bâtiments



Cas spécifique :

Aucun point de la construction à usage de piscine – incluant le bassin, la margelle et la terrasse de piscine - ne doit se trouver à moins de 3 mètres des limites séparatives

Ces règles ne s'appliquent pas :

- . pour les équipements nécessaires aux infrastructures
- . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle

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

-Non réglementée

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

-Non réglementée

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

-la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres

-la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures

-les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

-il est rappelé que les articles L111-6-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU

-les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages

-les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai

-les dépôts et stockages doivent faire l'objet d'un aménagement et d'un entretien de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés

-la hauteur maximale des clôtures sera de 1m50

-tout élément particulier identifié dans le règlement graphique tels que fontaines, lavoirs, murs et murets, porches, calvaires, etc., doit être protégé, voire restauré

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

-le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de 300 mètres de ce dernier

-pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé au minimum deux places de stationnement par logement

- pour les constructions à usage de commerce, il est demandé au minimum une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

-les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

-non réglementé

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU englobe des secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés dans le cadre d'un développement à dominante résidentielle, dans un objectif de structuration du tissu bâti environnant.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du plan d'indexation en Z (P.I.Z.), repéré au règlement graphique par une trame spécifique : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques, le pétitionnaire doit se reporter au document de P.I.Z. joint au dossier de PLU.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

-sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles soumises à conditions à l'article 2AU2

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

-les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellements

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

-non réglementé

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

-non réglementée

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

-non réglementées

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

-non réglementée

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

-non réglementée

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

-non réglementée

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

-non réglementée

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

-non réglementée

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

-non réglementé

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

-non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

-non réglementé

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

-non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

C H A P I T R E I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Zone agricole, où seules sont admises les occupations et utilisations du sol en lien avec l'agriculture et avec les services publics ou d'intérêt collectif, lorsque ceux-ci sont compatibles avec le caractère agricole du site.

Le secteur Aa englobe les espaces dont la sensibilité justifie une inconstructibilité.

Le secteur Ah englobe les secteurs bâtis isolés en zone agricole, sans lien avec l'activité agricole : l'évolution du bâti existant y est admise, les constructions nouvelles à destination d'habitation ou d'activités non agricoles étant interdites

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du plan d'indexation en Z (P.I.Z.), repéré au règlement graphique par une trame spécifique : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques, le pétitionnaire doit se reporter au document de P.I.Z. joint au dossier de PLU.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

-sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles soumises à conditions à l'article A2

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

-les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

A l'exclusion des secteurs Aa et Ah :

-les constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol – y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n°2003-685 du 24 juillet 2003 – strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles ; l'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation. L'impact sur l'environnement et le paysage des serres et tunnels doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site

-les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme pourront faire l'objet d'un changement de destination portant sur une superficie de 170 m² de surface de plancher maximale

Dans le secteur Ah uniquement :

-l'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes à condition que celle-ci soit limitée à 40 m² maximum de surface de plancher, ainsi que le changement de destination des constructions existantes

-les annexes fonctionnelles des constructions existantes, dont l'emprise au sol et la surface de plancher n'excèdent pas 40 m²

Dans les zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

-les travaux (dont les remblaiements, affouillements, mises en eau ou assèchements) sont soumis à déclaration préalable. Ne seront autorisés que les travaux destinés à préserver les zones humides ou à assurer la régulation des eaux pluviales ou du réseau d'assainissement

En ce qui concerne les éléments du patrimoine, identifiés par une étoile au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

-tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt

-en application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

-les occupations et utilisations du sol seront refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

-toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

- l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine

-l'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur

2.) Assainissement des eaux usées :

-toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe, sauf pour des effluents liés à l'activité agricole, pouvant nécessiter un traitement spécifique

- à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur sera admis. Il doit être conçu de façon à

pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé

-tout rejet doit être compatible avec les prescriptions du PIZ dans les zones soumises à des glissements de terrain.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

-toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales

-toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :

. soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune

. soit être absorbées en totalité sur le terrain

-les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

- l'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement

-tout rejet doit être compatible avec les prescriptions du PIZ dans les zones soumises à des glissements de terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

-non réglementées

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

-sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport à limite d'emprise des voies selon les modalités suivantes :

. 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales situées hors agglomération

. à l'alignement du bâti existant (ordre continu, semi-continu ou non) ou avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à limite d'emprise le long des autres voies (y compris routes départementales en agglomération)

- ces règles ne s'appliquent pas :

- . pour les équipements nécessaires aux infrastructures
- . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle

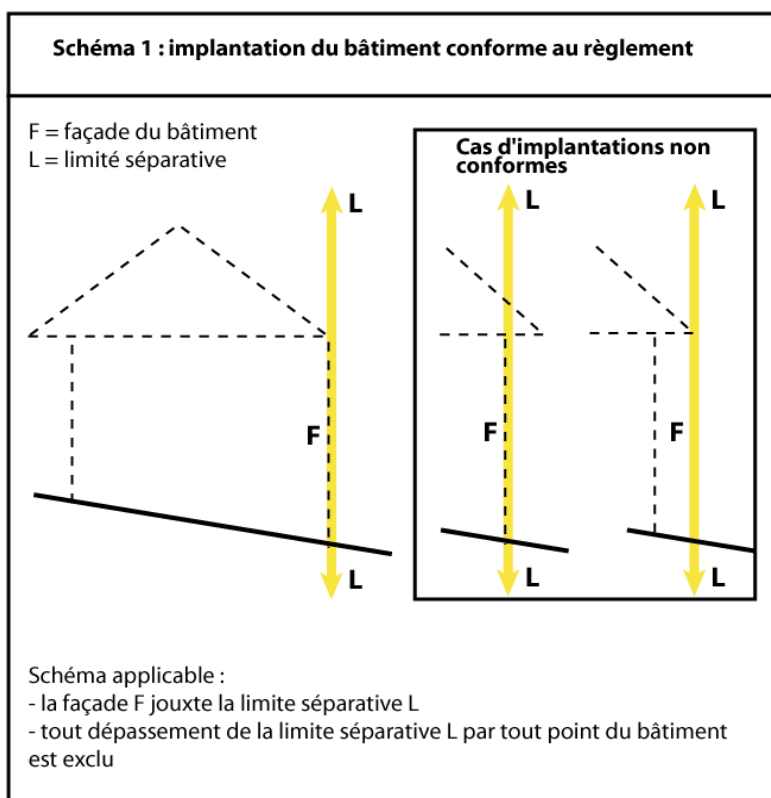
ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le bâtiment à construire doit être implanté par rapport aux limites séparatives suivant les possibilités définies ci-dessous :

Possibilité n°1 :

La façade du bâtiment à construire jouxte la limite séparative, tout dépassement de cette limite par tout point du bâtiment étant exclue

Schémas illustratifs de la première possibilité :



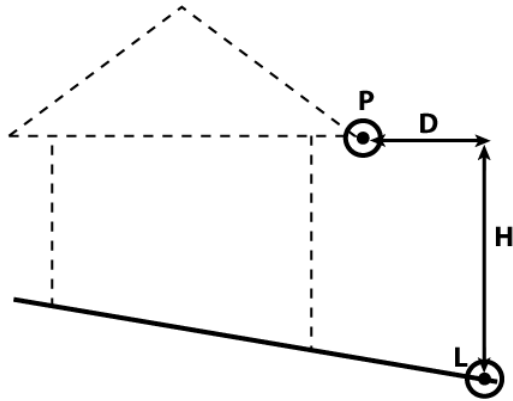
Possibilité n°2 :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres en ce qui concerne les annexes et à 3 mètres en ce qui concerne les autres bâtiments

Schéma 2 : implantation d'un point du bâtiment conforme au règlement

Schéma applicable à tous les autres points du bâtiment

P = point du bâtiment
L = point de la limite séparative le plus rapproché du point P
D = distance comptée horizontalement du point P et au point L
H = différence d'altitude entre le point P et le point L



Calcul de l'implantation du point P :

D est supérieure ou égale à :
-H divisée par 2
-3 mètres minimum, à l'exception des annexes
-2 mètres minimum pour les annexes

Cas spécifique :

Aucun point de la construction à usage de piscine – incluant le bassin, la margelle et la terrasse de piscine - ne doit se trouver à moins de 3 mètres des limites séparatives

Ces règles ne s'appliquent pas :

- . pour les équipements nécessaires aux infrastructures
- . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle

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

- non réglementée

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- non réglementée

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

-la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres

-la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures

-les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur

-il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

-il est rappelé que les articles L111-6-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU

-les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages

-les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai

-les dépôts et stockages doivent faire l'objet d'un aménagement et d'un entretien de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés

-la hauteur maximale des clôtures sera de 1m50

-tout élément particulier identifié dans le règlement graphique tels que fontaines, lavoirs, murs et murets, porches, calvaires, etc., doit être protégé, voire restauré

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

-le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de 300 mètres de ce dernier

-pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé au minimum deux places de stationnement par logement

- pour les constructions à usage de commerce, il est demandé au minimum une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

-les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

-non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

C H A P I T R E I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Zone naturelle, couvrant les espaces à protéger pour sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du plan d'indexation en Z (P.I.Z.), repéré au règlement graphique par une trame spécifique : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques, le pétitionnaire doit se reporter au document de P.I.Z. joint au dossier de PLU.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

-sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles soumises à conditions à l'article N2

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

-les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

-l'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site

Dans les zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

-les travaux (dont les remblaiements, affouillements, mises en eau ou assèchements) sont soumis à déclaration préalable. Ne seront autorisés que les travaux destinés à préserver les zones humides ou à assurer la régulation des eaux pluviales ou du réseau d'assainissement

En ce qui concerne les éléments du patrimoine, identifiés par une étoile au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

-tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt

-en application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

-les occupations et utilisations du sol seront refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

-toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

- l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine

-l'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur

2.) Assainissement des eaux usées :

-toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe, sauf pour des effluents liés à l'activité agricole, pouvant nécessiter un traitement spécifique

- à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur sera admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé

-tout rejet doit être compatible avec les prescriptions du PIZ dans les zones soumises à des glissements de terrain.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

-toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales

-toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :

. soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune

.soit être absorbées en totalité sur le terrain

-les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

- l'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement

-tout rejet doit être compatible avec les prescriptions du PIZ dans les zones soumises à des glissements de terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

-non réglementées

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

-sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport à limite d'emprise des voies selon les modalités suivantes :

- . 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales situées hors agglomération
- . à l'alignement du bâti existant (ordre continu, semi-continu ou non) ou avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à limite d'emprise le long des autres voies (y compris routes départementales en agglomération)

- ces règles ne s'appliquent pas :

- . pour les équipements nécessaires aux infrastructures
- . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle

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

Le bâtiment à construire doit être implanté par rapport aux limites séparatives suivant les possibilités définies ci-dessous :

Possibilité n°1 :

La façade du bâtiment à construire jouxte la limite séparative, tout dépassement de cette limite par tout point du bâtiment étant exclue

Schémas illustratifs de la première possibilité :

Schéma 1 : implantation du bâtiment conforme au règlement

F = façade du bâtiment
L = limite séparative

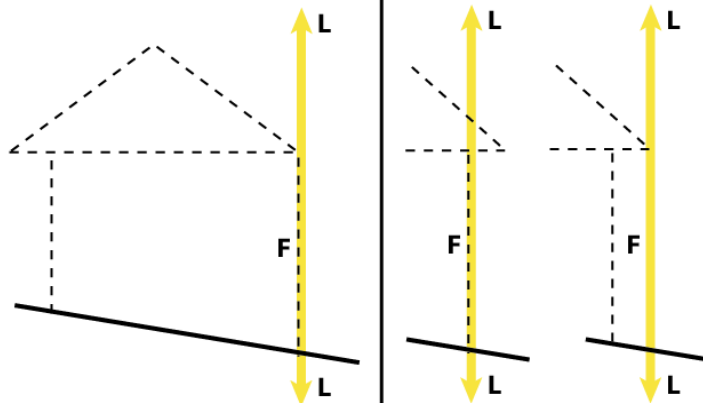


Schéma applicable :
- la façade F jouxte la limite séparative L
- tout dépassement de la limite séparative L par tout point du bâtiment est exclu

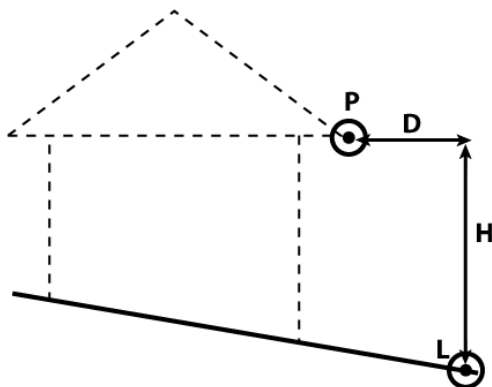
Possibilité n°2 :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres en ce qui concerne les annexes et à 3 mètres en ce qui concerne les autres bâtiments

Schéma 2 : implantation d'un point du bâtiment conforme au règlement

Schéma applicable à tous les autres points du bâtiment

P = point du bâtiment
L = point de la limite séparative le plus rapproché du point P
D = distance comptée horizontalement du point P et au point L
H = différence d'altitude entre le point P et le point L



Calcul de l'implantation du point P :

D est supérieure ou égale à :
- H divisée par 2
- 3 mètres minimum, à l'exception des annexes
- 2 mètres minimum pour les annexes

Cas spécifique :

Aucun point de la construction à usage de piscine – incluant le bassin, la margelle et la terrasse de piscine - ne doit se trouver à moins de 3 mètres des limites séparatives

Ces règles ne s'appliquent pas :

- . pour les équipements nécessaires aux infrastructures
- . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- non réglementée

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- non réglementée

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres

-la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures

-les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur

-il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

-il est rappelé que les articles L111-6-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU

-les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages

-les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai

-les dépôts et stockages doivent faire l'objet d'un aménagement et d'un entretien de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés

-la hauteur maximale des clôtures sera de 1m50

-tout élément particulier identifié dans le règlement graphique tels que fontaines, lavoirs, murs et murets, porches, calvaires, etc., doit être protégé, voire restauré

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

-le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de 300 mètres de ce dernier

-pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé au minimum deux places de stationnement par logement

- pour les constructions à usage de commerce, il est demandé au minimum une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

-les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

-non réglementé

TITRE VI

ANNEXES

ANNEXE : LISTE INDICATIVE D'ESSENCES LOCALES POUVANT ETRE EMPLOYEES POUR LES PLANTATIONS

Les pommiers

- Transparente blanche (pomme des moissons)
- Jacques Lebel (Pomme d'Août)
- Pomme des Clercs (Pomme d'un Sou, Croëson des Capucins, Grand Alexandre de Savoie)
- Reinette Dorée
- Carcavale (ou Groin de Veau)
- Galantine de Savoie
- Api étoilée
- Croëson de Boussy
- Pomme Cloche
- Grise Parmentier (Petite Grise)
- Coutoè
- Rambour d'Hiver
- Franc Roseau (Fran Rojho)
- Pomme à Côtes.

Les poiriers et autres arbres fruitiers

- Carmaniule
- Cuisse de Dame
- Beurré Clairjeau
- Poire Curé
- Maude
- Martin Sec
- Blosson (ou Blesson)
- Rosset
- Cul de Poulet (prune)
- Pêche de vigne
- Coing de pays.

Les arbres

- Erable champêtre (Acer Campestre)
- Erable de Montpellier (Acer monspessulanum)
- Erable plane (Acer platanoides)
- Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)
- Aulnes (Alnus cordata, viridis, glutinosa, incana)
- Bouleau commun (Betula pendula)
- Charme commun (Carpinus betulus)
- Châtaignier (Castanea sativa)
- Hêtre (Fagus sylvatica)

- Epicea (*Picea abies*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Cormier (*Sorbus domestica*)
- Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*).

Les arbustes

- Amélanchier (*Amelanchier ovalis*)
- Buis (*Buxus sempervirens*)
- Charmille (*Carpinus betulus*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Aubépine blanche (*Crataegus laevigata et monogyna*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Cytise (*Laburnum anagyroides*)
- Nerprun (*Rhamnus cathartica*)
- Bourdaine (*Rhamnus frangula*)
- Rosier rugueux (*Rosa*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Saule arbustif pourpre (*Salix purpurea*)
- Saule osier (*Salix viminalis*)
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
- Viorne orbier (*Viburnum opulus*).

Les arbustes fruitiers

- Epine Vinette (*Berberis vulgaris*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Argousier (*Hippophae rhamnoides*)
- Genévrier (*Juniperus communis*)
- Cassissier (*Ribes nigrum*)
- Groseillier rouge (*Ribes rubrum*)
- Groseillier à maquereaux (*Ribes uva crispa*)
- Eglantier des Alpes (*Rosa canina*)
- Framboisier (*Rubus idaeus*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Sureau rouge (*Sambucus racemosa*).