

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de Saint-Victor de Morestel.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1/ Les dispositions du présent règlement de Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables :

Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

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

Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

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

Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

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.

Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

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.

2/ En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, notamment :

▪ L'article L.111-10 concernant la faculté, pour une autorité compétente, de surseoir à statuer aux demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations.

▪ Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol.
Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexés au PLU.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.

▪ Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.D.S.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis à vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L.111-3 du code rural).

▪ Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).

3/ Les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissement :

- De moins de 10 ans continuent à s'appliquer jusqu'à échéance du règlement de lotissement sauf en cas de reconduction :
 - « La Croix Berchet » (permis de lotir : 02/02/04)
 - « Le Coi Joli » (permis de lotir : janvier 2004)
 - « Domaine des Champagnes » (permis de lotir : juillet 2004)
- datant de plus de 10 ans et qui ont fait l'objet d'une reconduction, continuent à s'appliquer.
 - Aucune demande de reconduction n'a été demandée.

4/ Par ailleurs, il est rappelé que :

- Conformément aux dispositions de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme (*Extrait*), doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
 - inscrites au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
 - situées dans le champ de visibilité d'un de ces monuments historiques,
 - située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
 - **Identifiée** comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, **située** dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après **enquête** publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.
- **L'édification de clôtures est soumise à déclaration**, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 d) du code de l'urbanisme et par délibération du conseil municipal de Saint –Victor de Morestel du 20.10.2011.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. pièce 3A du dossier de P.L.U.) : zones urbaines « U » (Art R.123-5) et en zones à urbaniser « AU » (Art R.123-6), zones agricoles « A » (Art R.123-7), zones naturelles et forestières « N » (Art R.123-8).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

➤ Zones urbaines

- **Zone UA** correspond à l'espace urbain formé par le BOURG et le hameau de GOUVOUX qui se caractérise par un bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement.
 - Dont le secteur **UAn** : relevant d'un assainissement individuel à Gouvoux.
- **Zone UB** : zone urbaine aux tissus bâtis mixtes, dans laquelle l'habitat est prédominant. Elle correspond aux extensions progressives de l'espace bâti central ainsi que les équipements publics.
 - Dont le secteur **UBg** : secteur correspond à la zone urbaine de Gouvoux, à la densité maîtrisée,
 - UBs(n)** : secteur correspond à la zone urbaine de la Sauvagine, à la densité maîtrisée et relevant d'un assainissement individuel,
 - UBf** : secteur correspondant à un site sportif, de loisirs et culturel.
- **Zone UI(n)** : zone réservée aux activités économiques, avec un système d'assainissement autonome.

➤ Zones à urbaniser

- **Zone AU** : zone destinée au développement de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat
 - Dont les secteurs **1AUa** : secteur d'urbanisation future à vocation principale d'habitat localisé au quartier de l'Eglise.
 - 1AUb** : secteur d'urbanisation future à vocation principale d'habitat localisé à la Plaine du Roux.
 - 1AUc** : secteur d'urbanisation future à vocation principale d'habitat localisé au quartier de l'Eglise.
 - AUI(n)** : secteur d'urbanisation future à vocation d'activité.

➤ Zones agricoles

- **Zone A** : zone de protection des activités agricoles et des terres en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.
 - Dont les secteurs **AcH** : secteur agricole de continuité hydraulique
 - AcF** : secteur agricole de continuité forestière
 - Ah** : groupements d'habitations existantes isolées à l'intérieur desquels les possibilités de construire sont limitées. Une partie du secteur relève d'un assainissement individuel, il est indicé Ah(n).

➤ Zones naturelles

- Zone N : La zone N et ses secteurs comprennent les espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit enfin de leur caractère d'espace naturel.

Dont les secteurs

- NcH : secteur agricole de continuité hydraulique
- NcF : secteur agricole de continuité forestière
- Nh(n) : groupements d'habitations existantes isolées à l'intérieur desquels les possibilités de construire sont limitées. L'ensemble de ces secteurs relève d'un assainissement individuel.
- Nj : secteur de jardins en cœur de Gouvoux

Sont également représenté graphiquement, les emprises de la carrière et le périmètre de protection éloigné du captage.

ARTICLE 4 – INDICATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES INDIQUEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

1/ Les espaces boisés classés

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VII, sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales et un rond.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I du livre III du Code Forestier.

(...) dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable

2/ Les emplacements réservés pour voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou modifier (L.123-2 c du code de l'urbanisme)

Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents annexes intitulés « Servitudes d'urbanisme particulières », avec leur destination et leur bénéficiaire.

3/ Les secteurs identifiés en vue de la mixité sociale de l'habitat (L.123-1-5, 16° du code de l'urbanisme)

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5,16° du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'en cohérence avec les objectifs et orientations d'accueil et de mixité sociale énoncés au S.C.O.T. DE LA BOUCLE DU HAUT RHONE, des secteurs sont identifiés au document graphique, par une trame particulière, en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

En zone 1AUa et 1AUb : les opérations de plus de 300 m² de surface de plancher ou de plus de 3 logements devront obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale de l'habitat :

- Plaine du Roux :
15% minimum du programme d'habitat des zones d'urbanisation future doit être affecté à des logements sociaux.
- Quartier de l'église :
30% minimum du programme d'habitat des zones d'urbanisation future doit être affecté à des logements sociaux.

La constructibilité des terrains concernés est liée au respect conjoint des dispositions énoncées ci-dessus et des dispositions réglementaires s'appliquant dans la zone considérée.

4/ Les périmètres de protection délimités au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.

Ils recouvrent des ensembles bâtis ainsi que les éléments de patrimoine bâti isolés, des éléments paysagers identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser.

A ce titre, des règles particulières sont définies dans ces secteurs, qui ont pour objectif d'en préserver le caractère patrimonial, d'y favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.

ARTICLE 5 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

La commune est concernée par un Plan d'Exposition aux risques naturels – inondation (PERI). Il a été institué par arrêté préfectoral n°93-5271 du 28/09/1993.

Le PERI vaut plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI). Il est annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique. Les règles de ce document sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol sans référence au PLU ni recours à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 – SEISME

Les décrets n°2010- 1254 et 1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français a modifié, de façon conséquente, le zonage sismique de la France.

Précédemment, la commune était classée en zone d'aléa sismique négligeable mais non nul (ex-zone 0) ; avec cette nouvelle classification la commune est située en **zone de sismicité 3 (aléa modéré)**. La nouvelle réglementation sismique est présentée en annexe du PLU.

ARTICLE 7 – ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles dans la partie Nord du territoire. Le reste du territoire est concerné essentiellement par un aléa faible. La cartographie de l'aléa est présentée dans le diagnostic. Elle est également annexée au PLU.

ARTICLE 8 – APPLICATION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

➤ Cas des reconstructions après sinistre

En application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire de Saint-Victor de Morestel, sauf en cas :

- de dispositions contraires ou conditions particulières précisées dans le corps des règles de zones du PLU,
- ou bien de dispositions particulières liées aux servitudes d'utilité publique ou aux zones de risques.

Ainsi, dans le cas de reconstructions après sinistre, le C.O.S. prévu dans chaque zone ou secteur peut ne pas être appliqué.

Dans ce cas, la surface de plancher maximale susceptible d'être édifiée est celle qui peut être logée dans le volume enveloppé défini aux articles 6 à 10 de la zone ou du secteur concerné (dispositions liées à l'implantation, à l'emprise au sol maximale et à la hauteur maximale des constructions)

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX POSTES DE TRANSFORMATION ELECTRIQUE ET AUTRE CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX DE DISTRIBUTION DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

Ces ouvrages devront se conformer aux règles générales du PLU.

Toutefois, lorsque le respect de ces règles est impossible ou s'il est susceptible de nuire à la sécurité des installations ou des usagers, l'autorité administrative compétente pourra autoriser un projet qui ne répondrait pas aux articles 3, 5, 6, 7, 8, 9 et 14 des zones de règlement concernées.

ARTICLE 9 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L.123-1-9 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 10 – RAPPEL DU CODE CIVIL SUR LE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Article 640 du code civil

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641 du code civil

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI(n)

Caractère de la zone

La zone AUI(n) correspond à l'extension de la zone d'activités économiques. Cette zone est réservée à l'accueil d'établissements industriels, d'activités commerciales et d'artisanat. Cette zone relève d'un assainissement individuel.

ARTICLE AUI(n) 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination :
 - d'habitation non destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire,
 - d'exploitation agricole et forestière,
 - d'hôtels.
 - Les commerces, hormis les sites de vente liés à l'activité industrielle existante.
- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,

ARTICLE AUI(n) 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les logements de fonction à condition :
 - qu'un seul logement soit créé par activité,
 - d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone.
 - d'être intégrées ou accolées au volume des constructions à usage d'activités ou de bureaux.
 - que la surface de plancher ne dépasse pas 100m².
 - Le changement de destination de ce logement vers de l'habitat non liée à l'activité est interdit.
- Les halls d'exposition et de vente liés directement aux installations implantées sur la zone.
- Les bureaux à condition d'être liés aux activités implantées dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux

ARTICLE AUI(n) 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUI(n) 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2.- Assainissement

a) Eaux usées :

Les conditions d'assainissement ne s'imposent que pour les bâtiments où l'assainissement est nécessaire
Les constructions doivent disposer d'un dispositif d'assainissement autonome.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront exclusivement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention

d) Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

4.3. – Collecte des déchets

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements.

ARTICLE AU(n) 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE AU(n) 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un recul minimum :

- de 18 mètres depuis l'axe de la RD16c,
- de 7 mètres de l'axe des autres voies ou chemins.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, élargissement éventuel, ...

ARTICLE AU(n) 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Sur limite avec la zone A, N et leurs secteurs, les constructions et installations doivent être implantées à 5 mètres minimum.
- Au sein de la zone UI :
 - Les constructions doivent être implantées 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. $L = H/2$
Toutefois, 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.
- Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou services collectifs, à condition que cela ne pose pas de problème de sécurité et ne porte pas atteinte à l'aspect général de l'opération

ARTICLE AU(n) 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 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 AU(n) 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la parcelle d'implantation.

Lorsqu'il s'agit d'entrepôt où les manœuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments l'emprise au sol max peut être portée à 60%.

En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés, l'emprise au sol max peut être portée à 60%

ARTICLE AU(n) 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1 - Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - Règle

- La hauteur maximum d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres hors tout. Seules les installations techniques telles que cheminées, ... et les constructions de type silo peuvent dépasser cette cote.

ARTICLE UI(n) 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1 - DISPOSITIONS GENERALES****a) Rappels :**

- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique :
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.

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
En l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.
Les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1m au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5m en dessous du terrain naturel avant travaux. (Fig. 1)

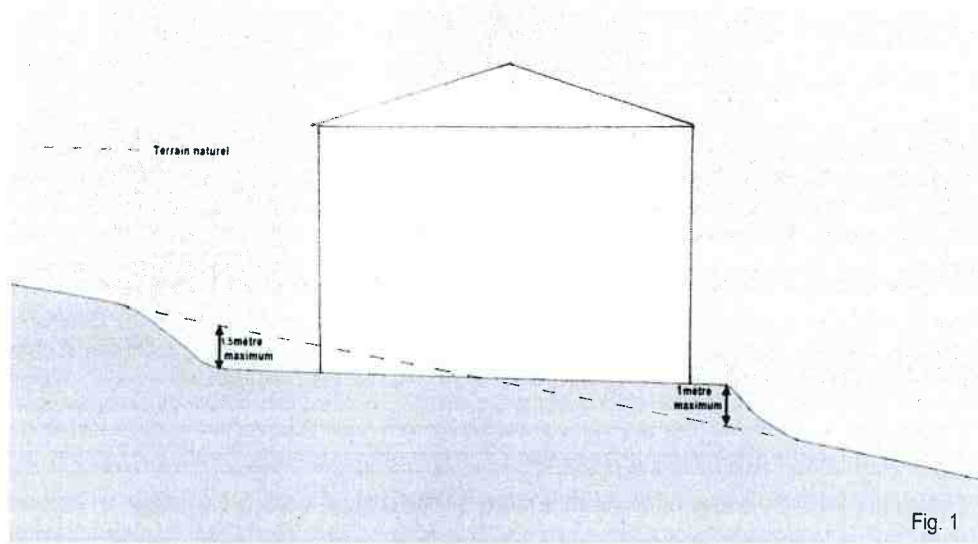


Fig. 1

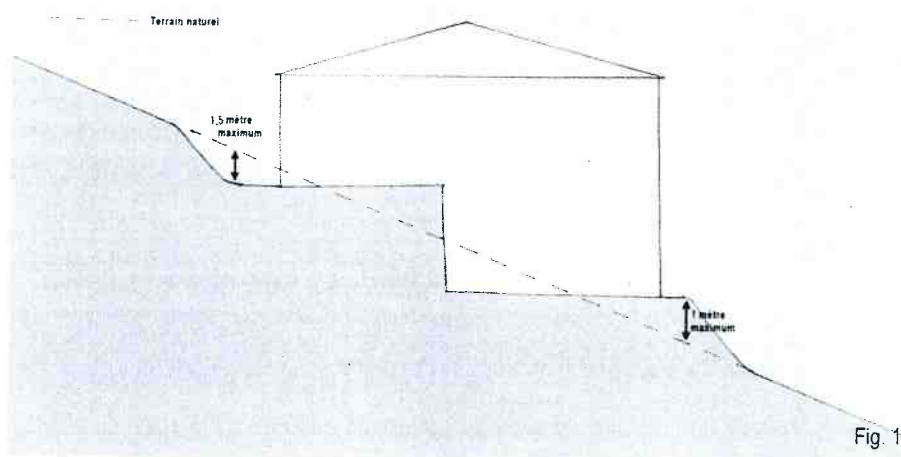


Fig. 1

c) **Les constructions bois :**

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig. 2)
- Les constructions en rondins sont interdites

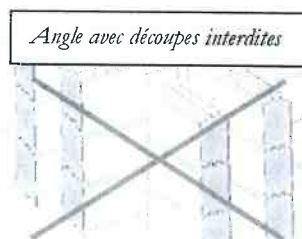


Fig. 2

2. **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

a) **Les constructions** devront respecter les principes suivants :

- **Façades :**
 - toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
 - les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents.
 - Les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.
- **Toitures**
 - Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
 - Elles doivent être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- **Bâtiments annexes**
 - Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin que les constructions principales.
- **Enseignes**
 - Les enseignes devront s'inscrire dans le volume du bâtiment,
 - Les enseignes et pré-enseignes (ex : totems) seront sobres, modestes et intégrés dans leur environnement
- **Matériaux/couleurs**
 - Les façades des bâtiments devront être traitées avec des matériaux et des couleurs en harmonie avec les lieux avoisinants. Des teintes mates seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment.
 - Les matériaux brillants ou tout matériau réfléchissant (autre que le verre) est interdit afin de respecter la valeur colorée du paysage et sa tonalité d'ensemble sombre et mat.
 - Pour les mêmes raisons, les toitures des bâtiments seront réalisées avec des matériaux de couleur mat ou sombre afin d'éviter la création de masses réfléchissantes et claires.

- Clôture
 - En bordure de voies, les clôtures doivent être constituées :
 - Soit par des grilles ou grillages,
 - Soit par des murets de 0,60 m à 1 m de haut surmontés d'un dispositif à claire-voie de conception simple, doublées ou non de haies vives.
 - La hauteur globale est limitée à 2 mètres sur voie.
 - Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.
- Locaux techniques et équipements techniques
 - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la construction ou les clôtures.
 - Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
 - Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.
 - Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

ARTICLE AUI(n) 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel et de la clientèle, d'autre part.

ARTICLE AUI(n) 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- D'une façon générale, un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché.
- Le long des voies et emprises publiques, la limite des parcelles bâties devra être agrémentée d'une haie arbustive. Ces haies seront composées d'essences variées et ne comporteront au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants.
- Les zones de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ou 1 arbre pour 100 m².
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des limites d'Espaces Boisés Classés portés au document graphique.

ARTICLE AUI(n) 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Le COS n'est pas réglementé

ARTICLE AUI(n) 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE AUI(n) 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé