

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Caractère de la zone AU

La zone AU correspond à des secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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, le projet d'aménagement et de développement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement et de développement global et le règlement y afférent.

Il existe trois types de zones à urbaniser sur la commune :

- (e) Secteur à vocation économique et artisanale.
- (1) Secteur du Clôt Enjaime.
- (2) Secteur de la Casette.

ARTICLE AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les bâtiments agricoles et forestiers
- les hébergements légers de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrière et gravières ;
- l'installation de terrains de camping, d'aires naturelles de camping, et le stationnement de caravanes ;
- les décharges, et stockage de véhicules hors services, à l'air libre ;
- le changement de destination pour les garages et constructions annexes ;

Sont interdits dans l'ensemble des zones AU, à l'exception des secteurs indicés « e » :

- les entrepôts ;
- les installations industrielles et artisanales
- les constructions et installations présentant une nuisance pour le voisinage (bruit, odeur ...)
- les dépôts de matériaux

ARTICLE AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Disposition générale :

2.2.1 Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions conformément au règlement du Plan de Prévention des Risques.

2.1.2 L'extension et la création d'installations classées sont autorisées dans les autres secteurs lorsque leur présence est justifiée par

- la nécessité de fournir un service à la zone
- des besoins d'activités de service public ;
- la destination d'annexes des constructions préalablement autorisées.

2.1.3 Les installations et travaux divers sont autorisés sous réserve que ceux-ci ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère des lieux.

2- Disposition particulière :

2.2.1 En secteur indicé « e », Les habitations sont autorisées sous réserve de représenter un logement de fonction liés à l'activité, et qu'il soit intégré au volume des locaux artisanaux ou industriels, sa superficie par lots ne pouvant excéder 120 m² de SHON.

2.2.2 En secteur indicé « 1 », les constructions sont autorisés sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la l'emprise du secteur.

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée sous régime privé, par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

3.1.3 Concernant l'accès sur la RN 94, aucun accès autre que celui mentionné aux orientations d'aménagement n'est autorisé, à l'exception de ceux répondant aux nécessités d'activités de service public.

3.1.4 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Notamment, la pente maximum des accès, non couverts et non chauffés, aux constructions, ou parties de constructions à usage de stationnement, ou aux aires de stationnement, doit permettre une accessibilité à l'année.

3.1.5 Les accès directs, susceptibles de perturber la circulation ou dangereux pour la sécurité, sont interdits.

2 - Voirie

3.2.2 Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au déneigement.

3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre une accessibilité à l'année. Les emprises minimales seront de 6 m.

3.2.3 Les voies privées des lotissements se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément, c'est-à-dire une placette de retournement d'au moins 5 m de rayon au minimum.

ARTICLE AU4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT. CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

1- Eau potable

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

2- Assainissement

4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux industrielles, ou de restauration dans le réseau public peut être subordonnée à un pré traitement (ex bac à graisse, décolloïdeur...)

4.2.2 - Eaux pluviales :

Dans un souci environnemental, les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (y compris les aires de stationnement...) doivent être traitées sur place par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de stockage et la réutilisation sur la parcelle des eaux collectées, pour toute opération présentant une surface suffisante à la mise en place d'un tel dispositif.

En cas d'impossibilité technique les eaux collectées devront être raccordées au réseau public s'il existe ou bien être traitées sur place par l'intermédiaire d'un dispositif individuel. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement et la qualité des eaux pluviales tels qu'ils étaient avant imperméabilisation.

Les aménagements nécessaires à l'évacuation, au stockage et au traitement éventuel des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Un piège à eau raccordé au réseau de collecte ou sur un puits perdu, devra être mis en place, sur la voirie d'accès, entre le domaine privé et le domaine public, afin d'éviter l'écoulement des eaux de ruissellement sur les voies publiques.

3- Réseaux secs

Les réseaux d'électricité ou de téléphone ainsi que l'ensemble des réseaux secs seront enterrés.

Les compteurs seront, autant que faire se peut, placés à l'intérieur des immeubles.

Lorsqu'ils seront implantés en façade, soit les fils les alimentant ou en partant seront encastrés ou passés de façon à être non visible de l'espace public, soit les coffrets seront encastrés entièrement dans le mur façade.

4- Bornes à incendie

Elles seront implantées de façon à ne pas nuire à la qualité de l'espace public :

- Encastrées dans une niche réalisée en façade ;

- Dans un recoin peu visible ;
- Intégrées à un élément de mobilier urbain ;
- Intégrées à une clôture, maçonnerie ou végétale.

ARTICLE AU5 SURFACE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle pour la surface des terrains.

ARTICLE AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

1- Disposition générale :

6.1.1 En l'absence d'emplacement réservé destiné aux voies, figuré sur le règlement graphique, et en l'absence de plan d'alignement, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport à l'emprise de la plate-forme de la voie :

- 4 m pour les chemins ruraux carrossables et les voies privées ouvertes à la circulation et les voies communales,
- 5 m pour les routes départementales,
- 25 m pour la route départementale RN94.

6.1.2 Les implantations des bâtiments peuvent se faire en limite de l'espace public, lorsque ce dernier n'est pas dédié à la circulation. Pour les bâtis qui ne seraient pas implantés sur ladite limite, l'espace laissé libre entre le pied du bâtiment et l'espace public sera traité avec une attention particulière.

6.2.3 Les dépassés de toitures, les balcons et les auvents, limités à 1.40 m de largeur, sont autorisés à l'intérieur des marges de recul pour autant qu'il n'y ait pas surplomb du domaine public, sauf dans le cas où l'espace public est dédié à la pratique du ski.

2- Disposition particulière :

6.2.1 L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas précédents (dispositions générales et particulières), ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2.2 Pour des commodités de déneigement, Les reculs seront rapportés, par rapport à la bande de roulement de la voie, à 0,75 m minimum pour les barrières et coffrets électriques.

6.2.3 En secteur indicé « 1 » et « 2 » du Clôt Enjaime et de la Cassette, le recul par rapport aux chemins ruraux carrossables et les voies privées ouvertes à la circulation et les voies communales, est restreinte à 2m.

ARTICLE AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Disposition générale :

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2 minimum 4m) entre ces deux points en

conservant un minimum de 4 mètres, sauf dans les cas d'aménagement ou reconstruction d'un bâtiment dans le volume existant.

Les débords de toiture, terrasses et balcons ne sont pas pris en compte dans la limite d'1 mètre.

Exemple d'implantation par rapport à la limite séparative



2- Dispositions particulières :

7.2.1 Constructions annexes :

Les constructions annexes et garages peuvent être édifiées sur limite séparative, à condition d'être enterrées au moins sur trois faces ou présenter une hauteur au faîtage inférieure à 4m.

7.2.2 L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas précédents (dispositions générales et particulières), peuvent être exceptionnellement adaptées dans le cas du prolongement d'une construction principale préexistante à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier ou de commerce, qui ne répondrait pas elle-même aux règles d'implantation qui viennent d'être définies. Dans ce cas, le recul imposé serait celui de la construction initiale susmentionnée.

7.2.3 L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas précédents (dispositions générales et particulières) ne s'applique pas pour :

- l'aménagement ou la reconstruction d'un bâtiment existant ;
- les parties de bâtiments enterrés ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les murs de soutènement faisant office de clôture ;
- le cas de « dent creuse » dans le tissu construit, où les constructions pourront s'implanter mitoyenneté d'une construction mitoyenne existante ;

7.2.3 Les dispositions dans les alinéas précédents (dispositions générales) ne s'appliquent pas vis-à-vis de la voirie interne ou d'espace commun d'une opération, dans la mesure où le schéma d'organisation et d'alignement interne a fait l'objet d'une autorisation préalable (permis d'aménager).

7.2.4 Les bâtiments pourront être jointifs sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu, et cela uniquement lorsque les propriétaires ou l'aménageur dans le cadre d'une opération groupée, présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent.

7.2.5 En secteur indicé « 1 » du Clôt Enjaime, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est fixée à 3 m minimum, sans règle de calcul liée à la hauteur des bâtiments.

ARTICLE AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle de distance entre les bâtiments.

ARTICLE AU9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE AU10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- Disposition générale :

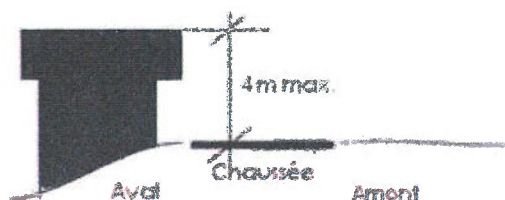
La hauteur maximale mesurée en tout point du faîtage des constructions principales est fixée à 10 mètres par rapport au terrain aménagé.

2- Dispositions particulières

10.2.1 En raison de la nature urbaine et architecturale de certains secteurs, des dispositions différentes peuvent être admises. Ces dispositions sont identifiées sur les documents graphiques par l'index « h » qui fixe la règle de hauteur maximale pour ces secteurs.

10.2.3 La hauteur maximale des annexes et garages est fixée à 4m.

10.2.4 Cas des constructions annexes et garages situées en aval de la voie : la hauteur au faîtage, limitée à 4 m, sera calculée par rapport au niveau de la chaussée. Par ailleurs, la hauteur maximale au faîtage, par rapport au terrain aménagé devra se conformer aux règles appliquées aux bâtiments principaux.



10.2.5 En secteur indicé « e », de la zone d'artisanale des Alberts, en raison de son positionnement paysager remarquable, la hauteur des constructions est limitée à 10 m, afin de ne pas dépasser la hauteur de la ripisylve située en arrière plan de la zone et constituant une frange végétale.

ARTICLE AU11 ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

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

11.1.2 L'implantation des bâtiments doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, et réduire au maximum les terrassements cisillant la pente. Tout terrassement doit faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et réengazonnement.

11.1.3 L'implantation, les hauteurs, devront être soigneusement étudiées en fonction du voisinage existant. De ce fait, il sera nécessaire de présenter, lors de la demande de P.C., l'aspect topographique des lieux, le sens du faîtage, et la hauteur des bâtiments existants voisins, afin de rester dans le contexte et ne pas créer de rupture d'échelle.

2- Dispositions particulières

Pour le secteur des Alberts, Le constructeur pourra à titre de conseil consulter la charte architecturale et paysagère de la Vallée de la Clarée et contacter le CAUE des Hautes Alpes (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement).

11.2.1 -Forme générale

Afin de limiter l'effet « couloir », la longueur des façades des annexes et murs de soutènement donnant sur la voie, sera limitée à la moitié de la longueur de terrain donnant sur la voie publique, avec un maximum de 15 m.

En secteur indicé « e », à dominante d'activités artisanales et économiques, le choix s'orientera en priorité vers une structure traditionnelle (maçonnerie + bois).

11.2.2 -Toiture

11.2.2.1. Formes

Deux ou plusieurs pans non inversés, pente de 50 à 100%.

Dans les secteurs indexés « e » la pente de toiture sera de 30% minimum.

Les toitures sont équipées d'un système de récupération des eaux pluviales et d'un système de lutte contre les chutes de neige de toiture.

Cas particuliers

a) toiture-terrasse : sont interdites sauf contraintes techniques justifiées (ex. transition entre deux pans de toiture) ou insertion complète dans un projet architectural cohérent.

Dans le cas de toiture-terrasse, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et devra faire l'objet d'un traitement de qualité, minéral et végétal, avec mise en place de mobilier urbain.

b) transformation de toiture-terrasse ou toiture à 1 pan en toiture à 2 pans : autorisée, sous réserve du respect des dispositions de l'article U 10.

c) cas de sinistre :

- si toiture à 2 pans : reconstruction à l'identique
- si toiture à 1 pan ou toiture-terrasse : reconstruction obligatoire à 2 pans non inversé.

d) les annexes, garages ou appentis accolés au bâtiment principal peuvent avoir une pente unique d'inclinaison identique à la toiture principale.

e) dans le cas d'une rénovation de toiture ou d'une extension de la toiture, il sera autorisé de faire appel à une pente de toiture ou au matériau de couverture d'origine.

11.2.2 – Aspect des toitures

a) décrochement : une extension latérale d'un pan pour couvrir le décrochement d'un petit volume peut être autorisée.

b) éclairage : autorisé : châssis inclinés, lucarne, ouverture loggia dans la toiture.

c) rives/bandeaux : de type traditionnel, ils seront constitués d'1 ou deux planches de bois, sans découpe, avec recouvrement minimum.

d) matériaux autorisés ayant un aspect :

- lauzes,
- bardeau de mélèze,
- zinc,

e) orientation : le faîtage des constructions annexes devra, dans la mesure du possible, être parallèle à celui de la construction principale.

11.2.3 - Maçonnerie - façades

La maçonnerie peut présenter un aspect en pierre apparente ou être couverte par un mortier de chaux ou de ciment dont la finition sera grattée ou talochée feutrée. Sur façades, les coursives ouvertes sont interdites.

11.2.4 - Revêtement bois

Le bois sera plus ou moins dominant, toujours en alliance avec une partie maçonnée.

En secteur indicé « e » : Les bâtiments d'activités mêleront le bois dans la partie supérieur à l'enduit sur la partie inférieur des volumes.

Les chalets «tout bois » sont interdits.

11.2.5 - Couleurs des enduits et boiseries

Elles devront respecter le nuancier déposé en mairie.

11.2.6 - Divers

Les clôtures sont facultatives, si elles doivent être, elles seront limitées à 1,20m de hauteur. Elles sont constituées d'un assemblage bois à claire-voie sur les limites séparatives. Le long des voies, un mur bahut de 0,30 m maximum pourra être autorisé, surmonté d'un assemblage bois à claire-voie, le tout dans la limite de la hauteur autorisée.

Les enrochements liés au soutènement seront limités à 2,5 m de hauteur, seront réalisés en pierres de pays de teinte claire de taille irrégulière, et devront présenter un fruit de 10 % minimum.

Les soubassements des bâtiments en pierres seront également réalisés en pierres de pays de teinte claire de taille irrégulière.

Les portes de garages seront en bois, sauf portes sectionnelles d'accès à des garages collectifs.

Les panneaux solaires peuvent être intégrés dans la pente des toitures ou verticalement sur les façades. Ils seront de couleur similaire à la toiture et positionnés bord à bord.

Des adaptations aux règles fixées si présentent, sont possibles, si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement (bâti bio-climatique par exemple). Celles-ci devront recueillir au préalable, l'avis favorable de l'architecte conseil de la Direction Départementale de l'Equipement.

11.2.7 - Fresques

A titre dérogatoire permanent, est autorisé :

a) la mise en œuvre de cadrans solaires, dont la dimension maximale est de l'ordre de 1m² de surface, selon la tradition du Briançonnais

b) la réalisation par voie d'illustrations murales sous forme soit de tentures, soit de dessin pour une période temporaire donnée, permettant de célébrer des événements ponctuels à caractère sportif et historique

Dans tous les cas, une autorisation d'urbanisme sera nécessaire au préalable à tous travaux et affichages.

ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, accessible en toute saison et présenter une pente maxi de 10% pour les accès découverts ou non chauffés et présenter un axe de braquage suffisant. Chaque place de stationnement aérienne ou couverte ne pourra être inférieure à 5 m de longueur et 2,5 m de largeur. La moitié (arrondi à la moyenne supérieure si nécessaire) au moins des besoins en stationnement devra être couverte et close.

Dans la zone AU du Clôt Enjaime, 80% au moins des besoins en stationnement seront couverts et clos.

12.2 Il sera exigé, y compris pour les réhabilitations comportant création de SHON ou changement de destination.

- a) pour les constructions d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON créée avec un minimum de 1 place par logement.
- b) pour les commerces: 1 place pour 30 m² de surface de vente
- c) pour les bureaux : 1 place pour 20 m² de SHON
- d) pour les hôtels classés et résidences de tourisme : 1 place pour 2 chambres
- e) pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
- f) pour les hôtels classés de tourisme comportant un restaurant et les bureaux : les normes précédentes ne sont pas cumulatives le calcul s'effectue sur le nombre de chambres-clients
- g) pour les établissements d'intérêt collectif : le nombre de places sera calculé en fonction des caractéristiques propres à l'équipement
- h) pour les autres bâtiments à usage d'activités économiques : 1 place pour 100 m² de SHON
- i) pour être prises en compte, les places aériennes devront être revêtues (goudron ou pavés).

12.3 En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain l'ensemble des aires de stationnement correspondant aux besoins de la construction, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 500 mètres du premier, par une route déneigée, les emplacements qui lui font défaut. Dans ce cas il doit apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places, et que celles-ci soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté, par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

12.4 Dans le cas où le constructeur ne pourra se conformer aux dispositions du § ci-dessus, il sera fait application des articles L123-1-12 et L332-7-1 du Code de l'Urbanisme, relatif au paiement de la participation financière correspondant aux places manquantes.

ARTICLE AU13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions et par les aires de stationnement à l'air libre devra être aménagé en espaces verts ou en continuité de traitement de l'espace public.

13.2 Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de même essence locale, sur le terrain d'implantation du projet où en mesures compensatoire sur un autre secteur de la commune.

13.3 Les haies végétales réalisées à partir de plantation de résineux sont interdites.

13.4 Les défrichements sont soumis à autorisation y compris pour les forêts privées au titre des articles L311-1 et suivants et L612-1 du Code Forestier (voir article 4 des dispositions générales), et l'autorisation de défrichement lorsqu'elle est nécessaire, est préalable à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme (PA, PC...).

13.5 En secteur indicé « e », les constructions et activités devront préserver et renforcer la ripisylve de la Durance pour maintenir sa fonction de continuité écologique.

ARTICLE AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur indicé « e » de la zone artisanale des Alberts, le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles AU3 à AU13.

En secteur indicé « 1 » et « 2 » du Clôt Enjaime et de La Cassette, le COS est limité à 0.40

Le COS pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif n'est pas limité.

Le COS pour les constructions à usage d'hôtel classé « hôtel de tourisme » n'est pas limité. Pour bénéficier de cette disposition, chaque opération hôtelière nécessitera la signature d'une convention, entre la commune et l'opérateur assurant la pérennisation du statut hôtelier, en application des dispositions de l'article 42 de la loi montagne.

Dans le cas de détachement parcellaire datant de moins de dix ans, il sera fait application de l'article L 123.1.1 du C.U pour le calcul du COS résiduel pour les parcelles de 2000 m² au moins.

Un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 15 % et dans le respect des autres règles établies en application des articles AU3 à AU13, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone : Il s'agit d'un secteur actuellement à caractère naturel, destiné à être ouvert à l'urbanisation à plus ou moins long terme.

Les voies publiques et les réseaux publics ne sont pas présents à la périphérie immédiate de la zone ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture de ces zones est donc subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées à une distance au moins égale à 4 m en recul de l'alignement des voiries communales et emprises publiques. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les plates formes d'accès et de stationnement quand elles sont situées au niveau de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas vis-à-vis de la voirie interne d'une opération, dans la mesure où le schéma d'organisation et d'alignement interne à fait l'objet d'une autorisation préalable (permis d'aménager).

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 3 m ($D = \frac{1}{2} H$).

Cette distance est prise à partir des extrémités des débords de toiture si ces derniers ont une saillie (dépassées de toiture, corniches, balcons...) de plus d'1 m, sinon elle sera comptée depuis le nu le plus avancé de la façade considérée.

Pour les limites séparatives bordant des voies (autre que publiques), les constructions devront être édifiées à une distance au moins égale à 4 m en recul de l'alignement des voies, cependant ces dispositions ne s'appliquent pas vis-à-vis de la voirie interne d'une opération, dans la mesure où le schéma d'organisation et d'alignement interne à fait l'objet d'une autorisation préalable (permis d'aménager).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les plates formes d'accès et de stationnement quand elles sont situées au niveau de la voie.

Les bâtiments pourront être jointifs sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu, et cela uniquement lorsque les propriétaires ou l'aménageur dans le cadre d'une opération groupée, présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérents.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Sans objet

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet