

## **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU fermée**

Les dispositions réglementaires sont définies aux articles 1 à 14, le descriptif du caractère de la zone est informatif et ne dispose en lui-même d'aucune valeur juridique.

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AU fermée est une zone naturelle, destinée à une urbanisation organisée (selon un schéma d'orientation d'aménagement), qui ne peuvent être urbanisés qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU

## **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article AU. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et installations de toute nature non visées à l'article AU 2 ci-dessous.

### **Article AU. 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Les installations et constructions d'intérêt général nécessaires à l'aménagement de la zone en vue de leur future utilisation, compatible avec les orientations d'aménagement.

## **Section II - Conditions de l'occupation du Sol**

### **Article AU. 3 - Accès et voirie**

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin établie par voie de convention ou par décision judiciaire conformément à l'article 682 du Code Civil.

A cette fin, les caractéristiques géométriques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que des services urbains (protection civile, déneigement, collecte des ordures ménagères).

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- largeur minimum de chaussée 4,5 mètres
- pour les voies en impasse, une aire de retournement pour les véhicules d'incendie, d'ordures ménagères et de déneigement doit être aménagée.

3.2 - Peuvent être interdits les accès directs à la voie publique ou privée susceptible de perturber la circulation et présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des accès. Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Notamment, l'implantation des portails ou des garages en retrait par rapport à la voie de desserte, peut être imposée, afin de permettre le stationnement momentané d'un véhicule.

3.3 - Sauf pour les établissements publics, un seul accès véhicule à la voie publique ou privée est autorisé par unité foncière (les groupes de garages ou de parkings sortants directement sur la voie sont donc interdits) Toute dérogation à cette disposition doit être justifiée par des motifs techniques ou de sécurité.

3.4 - En cas de division d'une propriété bâtie ou non, les terrains issus de la division doivent être desservis par un seul accès à la voie publique ou privée. Toute dérogation à cette disposition doit être justifiée par des motifs techniques ou urbanistiques.

### **Article AU. 4 - Desserte par les réseaux**

#### **4. I – Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les ouvrages doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

Afin de garantir une alimentation en eau potable dans des conditions de pression suffisante, il pourra être imposé, le cas échéant, l'installation d'un surpresseur à la charge des pétitionnaires sur certaines parcelles.

## **4.2 - Assainissement :**

### **4.2.1- Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique (réseau type séparatif).

En conséquence, aucune nouvelle construction ne pourra être autorisée avant la réalisation et la mise en service du réseau public au droit de la parcelle.

Afin de garantir le raccordement au réseau au droit de la parcelle, l'installation d'une pompe de relevage à la charge des pétitionnaires sera nécessaire sur certaines parcelles.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature de réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

### **4.2.2 Eaux pluviales :**

Pour les tènements de moins de 2500m<sup>2</sup> : devront être recherchées des solutions permettant de limiter au maximum l'évacuation des eaux dans les collecteurs ou torrents.

Pour les tènements de plus de 2500 m<sup>2</sup> : il ne pourra pas être rejeté dans le réseau un débit de pointe supérieur au débit de pointe initial avant projet.

Dans tous les cas :

- Les dispositions adaptées de recueil, stockage et infiltration dans l'emprise de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire.
- A cette fin, les solutions d'aménagements de surfaces drainantes (par végétalisation notamment) seront préférées aux solutions exclusivement minérales qui ne permettent pas l'absorption de l'eau par le terrain naturel.
- Tout projet de stockage et d'infiltration dans l'emprise de la parcelle devra s'appuyer sur une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration, lorsque cette solution aura été retenue.
- Pour les aires de stationnement de plus de 15 places, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbure est exigée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, et les aménagements nécessaires ( stockage, tranchée drainante,...) Une note de calcul et une annexe seront jointes au dossier.

Les rejets d'eau provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc... seront raccordés au réseau d'eaux pluviales.

#### **4.2.2.1- Ruisseaux, fossés:**

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Les ruisseaux et pièces d'eau devront être réhabilités lors d'aménagements de voiries et de stationnements afin de les protéger des pollutions et de maintenir les berges et les écoulements.

#### **4.2.2.2 - Sources:**

Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu, et déclaré en mairie auprès des services techniques.

Les eaux souterraines qui sont drainées pour la réalisation des constructions doivent être prioritairement restituées par infiltration pour la préservation des végétations et leurs écoulements situés en aval de l'opération.

## **4.3 - Réseaux d'électricité, de téléphone et autres :**

Les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone et autres câblages ainsi que les branchements, seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

## **4.4 – Ordures ménagères :**

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.

Dans le cas d'une opération particulière (lotissement, hébergement,...) pour laquelle l'autorité compétente jugerait nécessaire des containers privés complémentaires au dispositif intercommunal, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés.

## **Article AU. 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

## **Article AU. 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les ouvrages en saillies tels que les balcons, loggias et débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Sauf indication contraire portée au plan (marge de reculement par rapport à l'axe de la chaussée indiquée sur le plan de zonage) toute construction peut s'implanter jusqu'à l'alignement en respectant l'intimité et la qualité des espaces privatifs voisins, y compris par l'usage d'éléments architecturaux ou de clôtures appropriés. .

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées par l'autorité compétente dans les cas décrits ci-après :

- la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité repéré dans le plan de zonage;
- la réalisation de locaux techniques (WC, cabines téléphoniques, transformateur dans l'alignement des lignes, supprimeur d'eau sur la conduite, local poubelles. etc. ...) dont le positionnement est contraint techniquement, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article AU. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les ouvrages en saillies tels que les balcons, loggias et débords de toitures inférieurs à 1,00 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

### **7.1- Bâtiments principaux :**

La distance comptée horizontalement de tous points du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire le plus proche doit être :

- au minimum de 3 mètres,
- jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut de la construction et le terrain situé à l'aplomb.

Toutefois, si le plan d'ensemble le justifie, (permis conjoint, permis valant division parcellaire, lotissement) la construction sur limite séparative pourra être admise en respectant l'intimité et la qualité des espaces privatifs voisins, y compris par l'usage d'éléments architecturaux ou de clôtures appropriés.

Dans ce cas, un dispositif coupe-feu approprié doit être mis en place.

Il est rappelé aux constructeurs que les règles de droits de vue issues du code civil restent néanmoins applicables.

## **7.2- Cas particuliers :**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité repéré dans le plan de zonage;
- la réalisation de locaux techniques (WC, cabines téléphoniques, transformateur dans l'alignement des lignes, supprimeur d'eau sur la conduite, local poubelles. etc. ...) dont le positionnement est contraint techniquement, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article AU. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article AU. 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la superficie du terrain support de la construction.

## **Article AU. 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée, à partir du terrain naturel, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 9 mètres sauf contrainte technique dûment justifiée, à l'exception des constructions à caractère hôtelier pour lesquelles cette limite est fixée à 12 mètres.

Les clôtures :

- Sur limite avec le domaine public, en dehors des chemins ruraux, si un soubassement minéral est réalisé, il sera de 40 cm surmonté par un grillage à larges mailles laissant le passage à la végétation ou un dispositif à claire voie aussi simple que possible sans dépasser une hauteur totale de 1,80m. Ce muret peut être autorisé à une hauteur supérieure si le projet est contigu à des clôtures minérales préexistantes et sans excéder la hauteur des ces dernières.
- Dans les autres cas, privilégier des clôtures grillagées d'une hauteur totale de 1,80m.

Abris de jardin :

Les abris de jardins constituent des bâtiments annexes, et doivent rester dans un volume modeste de 3,50m de hauteur au faîtage maximum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de l'Article 10.

## **Article AU. 11 - Aspect extérieur**

### **11.1 – Dispositions générales :**

Tout projet de construction ou d'aménagement doit se référer au Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères qui est annexé pour information au PLU.

Les règles et les prescriptions du présent article ne sont pas suffisantes à elles seules pour permettre, par leur simple application, la production d'une architecture de qualité et parfaitement intégrée dans son environnement.

Les constructions nouvelles établiront une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant, tant pour les visions proches que lointaines afin de renforcer le caractère initial du bâti.

Pour ce faire, elles devront réintégrer, les grands principes de construction de la zone, à travers la volumétrie, le rythme des percements, les matériaux et le lien avec l'espace public, et se composer dans un rapport étroit avec les constructions voisines.

A l'inverse, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain ne répondant pas aux obligations de volumétrie, de pente de toiture et de matériaux édictés. Dans ce cas, la demande de permis de construire, dans le cadre du volet paysager, devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration du bâtiment au site.

Les bâtiments publics et les équipements nécessaires au service public ne sont pas concernés par les prescriptions liées à l'aspect extérieur mais leur insertion dans le paysage devra être particulièrement étudiée.

### **11.2 – Dispositions particulières :**

#### **11.2.1 - Remblais et déblais :**

La construction s'adapte au terrain et non l'inverse. Son implantation tient compte du niveau de la rue. La voirie interne et l'aire de stationnement (emprise, terrassement si nécessaire) doivent avoir le moins d'impact possible sur l'environnement.

Sur les terrains plats ou à faible pente, les accès principaux à la construction sont de plain-pied (entrée, garage) à la cote de référence TN +/- 0.00. Ce procédé permet d'ancrer la construction au sol.

En cas de déclivité plus importante du terrain naturel ou de topographie irrégulière, des déblais pourront être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Les murs de soutènement seront en continuité avec la construction, leurs hauteurs sont limitées à un niveau utile. Leurs matériaux sont en pierres appareillées ou en maçonnerie enduite. Si la construction est située en bordure de parcelle, ces murs peuvent aussi structurer les rampes d'accès. Les remblais ne sont pas souhaitables, toutefois des remblais limités pourront être autorisés si aucune autre intégration dans la pente n'est envisageable.

#### **11.2.2 - Volume :**

L'utilisation ou le pastiche d'un style architectural étranger à celui du Vercors est interdit. (style provençal, style îles de France...).

La construction doit présenter une homogénéité de volume sobre concourant à produire une volumétrie rectangulaire de l'ensemble bâti ou de l'îlot, avec un faîtage dans le sens de la plus grande longueur. La simplicité est recherchée en évitant les décrochés inutiles.

L'intégration de nouvelles constructions au bâti existant concourra à produire une volumétrie rectangulaire de l'îlot, présentant un faîtage principal dans le sens de la longueur.

Les annexes doivent reprendre les volumes et aspects architecturaux du bâtiment principal.

### 11.2.3 – Toitures :

Sauf pour les bâtiments de liaison entre bâtis principaux sur une même unité foncière, la pente des pans de toiture principaux devra rester dans la fourchette de 45 à 70% et, dans le cas d'une extension, la pente de toit sera identique à la pente de toit du corps de bâtiment principal.

Les toitures à 2 pans sont recommandées (les toitures à trois et quatre pans peuvent être exceptionnellement autorisées, suivant le contexte environnant).

Les toitures à deux pans inversés et les toitures courbes sont interdites.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que dans le cas des constructions ou d'extensions accolées à un bâtiment principal. Dans ces cas, la pente de toiture se rapproche au maximum de la pente de toiture principale.

Sauf pour les bâtiments de liaison, les toitures terrasse non accessibles sont interdites. Les terrasses accessibles sont interdites en limite du domaine public.

En toiture, les ouvertures en saillie dans la toiture de type chien assis, jacobine sont interdites. Les lucarnes dites pendantes et les relevés de toit, tout deux en continuité de la façade sont autorisés ; Les fenêtres de toit sont autorisées.

Sur le bâti existant, la création de lucarnes et de relevés de toit dans la toiture sont autorisés.

### 11.2.4 – Couvertures :

Les couvertures des bâtiments principaux et des annexes seront de préférence en tuiles ou matériaux aspect tuile choisies dans une gamme nuancée entre brun et rouge vieilli, en cohérence avec le bâti avoisinant.

Les panneaux solaires sont autorisés, voire encouragés, en couverture. Ils seront encastrés et non en saillie et de même pente que la toiture.

Les arrêts de neige sont obligatoires en limite avec le domaine public, à l'exception des constructions existantes.

### 11.2.5 – Façades :

Dans le cas d'architecture traditionnelle, les portes et fenêtres seront majoritairement plus hautes que larges afin de s'harmoniser au mieux avec l'aspect traditionnel des bâtiments

Les façades doivent présenter une couleur de ton en accord avec le contexte environnant. Le blanc est interdit.

Les traitements et finitions de surfaces des façades seront mats et non brillants.

Les menuiseries devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. La couleur est encouragée.

Les balcons sont équipés de garde corps bois ou métalliques le plus transparents possible. La simplicité des formes et des profils est recherchée (les barreaudages obliques, les balustres, les bois découpés sont interdits)

## 11.2.6 – Clôtures :

Le marquage des limites sur voies publiques doit participer à créer des espaces à caractère ouvert.

Afin de concilier le caractère ouvert et l'intimité des parcelles, les clôtures peuvent être assurées par une haie d'essences vives constituées d'essences locales.

(Voir le cahier des recommandations architecturales et paysagères).

Sur limite avec le domaine public, en dehors des chemins ruraux, il est imposé :

- soit un soubassement minéral surmonté par un grillage à larges mailles laissant le passage à la végétation ou un dispositif à claire voie aussi simple que possible.
- soit de réaliser un grillage ou une haie en retrait de 1,10m par rapport à la limite parcellaire

Tous les murs et murets de clôture doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments.

Sont interdits :

- les clôtures pleines (maçonnerie, bois, PVC...)
- les haies constituées uniquement d'essences à feuillages persistants
- les éléments préfabriqués en béton dit "décoratif" pour clôture et piliers de portail,
- tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité, qu'elle soit permanente ou saisonnière.

## 11.2.7 - Locaux techniques, transformateurs, abris de poubelles :

Ils seront implantés de préférence à l'entrée des lotissements ou des ensembles immobiliers, dans un espace clos ou masqué, recouvert ou non d'une toiture, et de préférence intégrés à la clôture.

## 11.2.8 - Abris de jardin :

Les abris de jardins constituent des bâtiments annexes, et doivent rester dans un volume modeste. Les éléments faussement rustiques sont interdits (crépis grossiers, madriers croisés, fausses pierres d'angles.. ;)

## **Article AU. 12 - Stationnement**

### **12.1- Règles générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

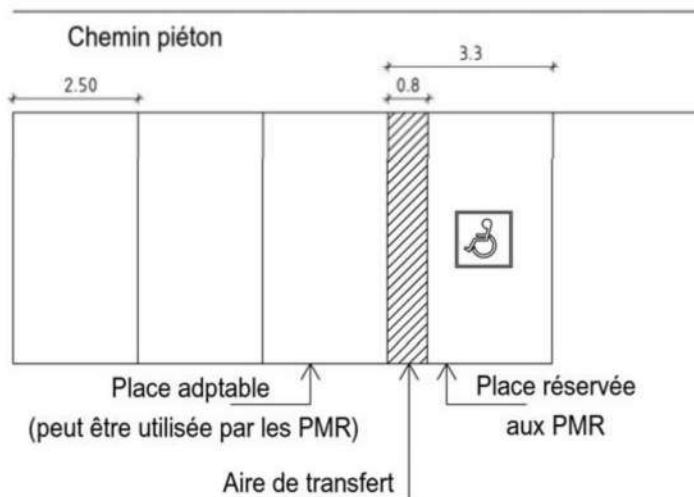
Les dispositions, ci-après, ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Pour toute opération nouvelle, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour les visiteurs par création de 250 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche et en cas de normes à minima, il sera imposé la réalisation d'au moins une place.

Pour le stationnement des personnes à mobilité réduite, il doit être prévu 10% de stationnements accessibles dont la moitié adaptables.





## 12.2- Constructions neuves

Construction à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement couverte + 1 place de stationnement par logement de plus de 30 m<sup>2</sup> de SHON.
- 1 place de stationnement par logement de moins de 30 m<sup>2</sup> de SHON.

Constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :

- destinées à l'hébergement : 1 place pour 2 chambres
- destinées à la restauration : 1 place par tranches de 50 m<sup>2</sup> de SHON

Constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services :

- 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de SHON.

Pour toutes autres constructions :

- L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisés dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement. Pour ce faire, une étude particulière sur les besoins en stationnement devra être produite.

## **Article AU. 13 - Espaces libres et plantations**

### 13.1- Espaces libres

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les surfaces imperméabilisées (enrobé non drainant, toiture, toiture terrasse non végétalisée) ne devront pas dépasser 50% de la surface de la parcelle.

### 13.2 - Plantations

Le plan d'aménagement doit participer à l'insertion des nouvelles constructions dans le site. La structure du végétal et le choix des essences doit être en accord avec l'environnement géographique proche et les spécificités locales.

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés sauf en cas d'impératifs techniques. Les plantations ne sont pas obligatoires.

Les plantations, arbres et arbustes, doivent être limités et permettre de conserver l'ouverture du milieu.

Les arbres de haute tige doivent être implantés à au moins 4m des limites séparatives.

Les feuillus d'essences locales sont privilégiés.

Les haies de conifères sont interdites.

Si la haie est nécessaire, elle ne suit pas pour autant les limites parcellaires.

Les arbres feuillus et les pierres en bordure de chemin sont conservés

### **13.3 - Espaces boisés classés**

Les terrains classés comme Espaces Boisés Classés, à conserver à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.6 et R.130.1 à R.130.19 du Code de l'urbanisme.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article AU. 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle.