

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2

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 AU2 est une zone naturelle, peu ou non encore urbanisée, destinée à une urbanisation organisée selon un schéma d'orientation d'aménagement.

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, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, pour des constructions mixtes d'habitat, de commerces, d'artisanats, d'équipements, d'activités économiques non nuisantes.

Sur certaines parties du territoire communal, des risques naturels existent et figurent dans le rapport de présentation. Les constructeurs devront prendre les mesures nécessaires pour répondre à ces risques. (Risques sismiques, risques de retrait-gonflement des argiles, risques d'effondrements des cavités souterraines, risques d'exposition au radon, risques pour les incendies de forêts).

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

Article AU2.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et installations de toute nature non visées à l'article AU2.2 ci-dessous.

Les affouillements et exhaussements de sol et les exploitations de carrières.

Les installations classées soumises à autorisation.

Les bâtiments agricoles

Les abris de jardin ou garages isolés qui ne constituent pas une annexe à une habitation existante sur le même tènement foncier.

Article AU2.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les installations et constructions d'intérêt général nécessaires à l'aménagement des zones en vue de leur future utilisation.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants à concurrence de 50 m² d'emprise au sol nouvelle.

Les équipements et bâtiments publics.

Les opérations pouvant intégrer des constructions mixtes d'habitat, de commerces, d'artisanats, d'équipements, d'activités économiques non nuisantes, si elles sont réalisées sur la totalité du secteur concerné, avec présentation d'un programme, d'un plan masse et d'une réalisation coordonnée, et si elles sont conforme aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement.

Section II - Conditions de l'occupation du Sol

Article AU2. 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).

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 AU2. 4 - Desserte par les réseaux

4.1 – 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.

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).

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 :

Dans tous les cas le traitement des eaux de pluie devra être conforme aux recommandations du schéma d'assainissement, et d'une manière générale :

- Pour les tènements de moins de 2500m² : 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 m² : il ne pourra pas être rejeté dans le réseau un débit de pointe supérieur au débit de pointe initial avant projet.
- Pour les tènements de plus de 2500 m² : il ne pourra pas être rejeté dans le réseau un débit de pointe supérieur au débit de pointe initial avant projet.

Zone AU2

- Les dispositions adaptées de recueil, stockage et infiltration dans l'emprise de la parcelle sont encouragés.
- A cette fin, les solutions d'aménagements de récupération des EP et 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.
- Pour les tènements de plus de 2500 m², 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.
- 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 AU2. 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article AU2. 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.

6.1- Bâtiments principaux et annexes :

Sauf indication contraire portée au plan (marge de reculement par rapport à l'axe de la chaussée indiquée sur le plan de zonage) une des façades de la construction doit être implantée sur limite ou dans une bande de 5m à partir de cette limite.

Article AU2. 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 et annexes :

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, voir encouragée 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.

Article AU2. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article AU2. 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de bâtiments, quel qu'en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol ne s'applique pas aux terrasses et garages en sous-sol dont la dalle haute est couverte par un apport de terre de 1m d'épaisseur dont la surface plantée se trouve au niveau du terrain naturel existant avant travaux.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de l'Article 9.

Article AU2. 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.

Sur terrain plat ou de faible pente, la hauteur au faîtage des constructions est limitée à 9 mètres.

Sur terrain en pente (au-delà de 12%), la hauteur des constructions est limitée à 9m à l'amont de la construction et à 12m à l'aval.

Pour les constructions à caractère hôtelier, la hauteur au faîtage des constructions est limitée 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 sans dépasser une hauteur totale de 1,80m. Ce muret peut être autorisé à une hauteur supérieur si le projet est contigu à des clôtures minérales préexistantes et sans excéder la hauteur des ces dernières.
Les murs seront autorisés jusqu'à 1,30m, sans dépasser une hauteur totale avec le grillage de 1,80m
- 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 AU2. 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.

Par conséquent, et quand bien même elles seraient respectées, le Permis de Construire pourra être refusé (ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales) si les constructions par leur implantation, leur dimension ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou paysages naturels.

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 :

Zone AU2

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. Les soutènements réalisés avec des éléments préfabriqués ou des empièvements sont interdits. 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 faitage 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 faitage 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% en se rapprochant des pentes existantes sur le bâti voisin. 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 autorisées sur une profondeur de 2,50m par rapport à la façade, au-delà, elles sont autorisées à condition que la plate-forme supérieure soit raccordée, sur au moins un côté, au terrain après remodelage, mais sans dépasser un niveau utile.

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

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.

11.2.5 – Façades :

Les portes et fenêtres doivent s'harmoniser entre elles et avec les ouvertures existantes sur le bâti avoisinant.

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. Le blanc est interdit pour les fermetures (porte, volet roulant, volet traditionnel) et les portes de garages.

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)

Tous les matériaux sont autorisés mais l'aspect madriers croisés (angles d'abouts débordants) et fustes sont interdits. Toutefois une harmonie avec le bâti voisin sera recherchée pour éviter une juxtaposition trop brutale. Une maison, en revêtement tout bois, sera interdite dans un environnement bâti présentant des façades essentiellement enduites. Dans ce sens, l'utilisation de matériaux de finition différents sur un même volume sera encouragée (aspect bois et aspect enduit) à condition de respecter l'unité d'une façade (un pignon entièrement enduit contrastant avec des façades bardées en bois sera privilégié à un pignon avec un soubassement enduit et un niveau bardé).

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 variées, constituées d'essences locales. Les haies constituées d'une seule essence sont interdites (haie de lauriers, de thuyas..).

(Voir le cahier des recommandations architecturales et paysagères).

Sur limite avec le domaine public, en dehors des chemins ruraux, pour permettre un déneigement satisfaisant, si une clôture est réalisée, elle sera 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 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 AU2. 12 - Stationnement

Sans objet

Article AU2. 13 - Espaces libres et plantations

13.1- Espaces libres

Le permis de construire ou le permis d'aménager 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

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU2. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.