

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

L'application des règles tiendra compte du titre I : Dispositions générales des définitions

La zone AU correspond à des secteurs de la commune présentant un caractère naturel, non ou insuffisamment équipés et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU comporte trois secteurs 1AU dits « ouverts » destinés à recevoir une urbanisation organisée à court et moyen terme présentant un caractère résidentiel. :

- Chef-lieu : 1AU₁ correspondant à l'extension du Chef-lieu.
- Gare : 1AU₂ Gare-école et 1AU₂ Clair Matin correspondant à de la requalification de friches industrielles.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) porte sur chacun des secteurs.

Les occupations et utilisations du sol admises dans ces secteurs doivent répondre aux exigences du règlement et de l'OAP relative à chaque secteur.

L'OAP du chef-lieu est concernée par un périmètre d'aléas. Ce secteur est repéré au plan de zonage par une trame spécifique et est intégré au règlement.

En zone « B'1 », correspondant à l'aléa « Inondations en pied de versant », niveau de référence : en l'absence de document définissant les cotes de la crue de référence : + 0,50 m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

► **Sur l'ensemble des secteurs AU « ouverts » sont interdits les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- 1- La création d'activités soumises à autorisation et à déclaration en application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier et décrites à l'article AU2.
- 2- L'exploitation agricole
- 3- L'exploitation forestière
- 4- La fonction d'entrepôt, à l'exception de ceux nécessaires à l'usage des petits commerces
- 5- L'industrie
- 6- L'artisanat ne répondant pas aux conditions fixées à l'article AU2
- 7- Les ouvertures et exploitations de carrières
- 8- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir et les habitations légères de loisirs.
- 9- Les garages collectifs de caravanes et de véhicules particuliers indépendants d'une opération d'aménagement.
- 10- Les travaux, installations et aménagement :

- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein-air dans l'attente ou non de leur commercialisation, susceptibles de contenir plus de 10 unités.
- Les garages collectifs de véhicules particuliers indépendants d'une opération d'habitation
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des travaux de construction ou des aménagements d'une construction ou des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

11 - Dans les secteurs indicés « Bi'1 » :

Sont interdits :

- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence + 0.50 m par rapport au terrain naturel hors des « espaces urbains centraux », des « espaces prioritaires du confortement urbain » et des « espaces à vocation économique » définis par le schéma directeur de la région grenobloise
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ▶ **Sur l'ensemble des secteurs AU « ouverts », les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

2.0- Généralités :

Le secteur AU ne peut être ouvert à l'urbanisation qu'au travers d'une opération d'aménagement telle que définie par le Code de l'Urbanisme, qui doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie et doit présenter les caractères suivants :

- Garantir que les équipements internes seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Ne pas créer d'enclaves inconstructibles ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.
- Etre compatible avec les principes développés dans les orientations d'aménagement et de programmation

- Présenter des opérations de plus de 10 logements à condition de proposer à minima 10 % de logement locatif, calculé sur l'ensemble des logements créés, en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. Si l'application de ces pourcentages conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi par excès au nombre entier le plus proche.

Toutefois, une construction peut être autorisée dans la mesure où elle ne compromet pas la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation et où elle est suffisamment desservie par les équipements internes à la zone prévus par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

2.1- Les constructions destinées :

- A l'artisanat à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux ; de plus, elles peuvent appartenir à la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants,
- Au commerce appartenant à la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où :
 - elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
 - elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants,
- Aux bâtiments annexes non accolés des habitations implantées sur le tènement foncier où est édifiée la construction principale,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où :
 - l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service,
 - Ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone,
 - Et toutes les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les aménagements de bâtiment d'exploitation agricole existants pour les besoins liés à l'activité agricole, à condition qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage,
- Les opérations de plus de 10 logements, à condition de comporter au moins 10% de logement social, arrondi à l'unité supérieure.
- Les divisions parcellaires ou les constructions multiples sur un même tènement à condition de proposer une utilisation rationnelle de l'espace et de mutualiser les accès.
- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant.

2.3- Sur le secteur Gare 1AU₂ Ecole

La réalisation d'un projet d'ensemble dont le programme est compatible avec les principes énoncés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2.

2.4 – La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée sous conditions des dispositions générales.

2.5 – Les travaux, installations et aménagements

2.5.1 – Les clôtures aux conditions définies à l'article 11 de la zone.

2.5.2 – Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

2.5.3 – Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage

2.6 - Dans les secteurs indicés « Bi'1 » :

► Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article AU1 et sous réserve du respect des prescriptions définies ci-après, notamment :

- les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

► Les prescriptions à respecter par les projets admis sont :

- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² :
 - surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence ;
 - constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence.
- le RESI, tel que défini à l'article 4 du Titre 1, applicable en zone bleue, devra être
 - inférieur ou égal à 0,30 : pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - inférieur à 0,50 :
 - pour les permis groupés R 421-7-1 ;
 - pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
 - pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)
- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
 - pour les canaux et chantournes : à 10 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges ;
 - pour les fossés : à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges ;
 - le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence ;
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement ;
- Les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

ARTICLE AU3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.0 – Généralités

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

3.1 – Accès

Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.

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.

Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs, une distance minimum de 5 mètres peut être imposée entre le bord de l'accès et l'intersection.

Depuis la voie publique ou privée, l'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Pour les groupes de garages individuels, un seul accès sur la voie publique est autorisé.

3.2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques (ramassage des déchets ménagers et déneigement).

A titre indicatif, les nouvelles voies plus de 3 parcelles doivent présenter une largeur de plate-forme d'au moins 4 m, sauf dispositions particulières introduites dans les orientations d'aménagement le cas échéant. Dans le cas de voiries à sens unique les voies nouvelles devront avoir une largeur suffisante afin de permettre l'accès des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. En règle générale, les opérations d'ensemble doivent prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, lorsque les nouvelles voies comportent une impasse, elles devront présenter à leur extrémité un dispositif permettant à tous les véhicules (véhicules de services et de déneigement compris) d'effectuer toutes manœuvres selon la réglementation en vigueur.

Les espaces réservés aux cycles doivent garantir leur sécurité.

3.3 – Chemins et sentiers

Les accès existants aux chemins ruraux et sentiers piétonniers, ainsi que les chemins ruraux et sentiers piétonniers doivent être maintenus.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers, ils auront une largeur minimale de 1,00 m. Ils devront garantir leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau Potable

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

4.2- Assainissement

4.2.0 - Généralités

Se reporter aux documents contenus dans les annexes sanitaires du PLU :

- ▶ Le règlement d'assainissement qui détermine les périmètres d'assainissement collectif et individuel, les modalités de raccordement ;
- ▶ Le règlement de gestion des eaux pluviales pour les modalités et le dimensionnement.

4.2.1 – Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur (SPANC). Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol. En cas d'extension du réseau d'assainissement collectif, le raccordement sera obligatoire dans un délai de 2 ans après la mise en service du collecteur.

4.2.2 - Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets sont soumis à autorisation ou à déclaration. Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de pompes à chaleur et les eaux de vidange de piscine ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau collectif des eaux usées séparatif. Après avoir été traitées, les eaux non polluées seront traitées à la parcelle.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui doivent être empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention tripartite entre le pétitionnaire, la commune et son gestionnaire, le SMABLA.

4.2.3 – Eaux pluviales

Sur le territoire de la commune de Saint Hilaire du Rosier, en l'absence de réseau public d'eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration doit être privilégiée (hors zone de glissement de terrain). Dans ce cas, les eaux pluviales sont gérées à la parcelle, sans raccordement au réseau public.

Néanmoins, lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible (zone de glissement de terrain, perméabilité du sol nulle, configuration du tènement, ...), et qu'il existe un exutoire naturel en bordure du tènement à aménager, le pétitionnaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement sur ces derniers auprès des autorités compétentes.

Toute construction, tout aménagement et toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doivent garantir :

- La collecte des eaux pluviales,
- La rétention,
- L'infiltration ou l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire, en application des prescriptions du service gestionnaire et des annexes sanitaires du présent PLU (se référer à l'annexe « REGLEMENT DE GESTION DES EAUX PLUVIALES »). Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle sans aggraver la situation antérieure.

Les dispositifs seront adaptés à l'opération et au terrain. Ils sont à la charge exclusive du pétitionnaire. Il convient de se référer au document annexé au PLU et intitulé « REGLEMENT DE GESTION DES EAUX PLUVIALES ».

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Tout projet d'aménagement et/ou de construction situé en aval du domaine public départemental devra prévoir les aménagements nécessaires à la gestion de l'écoulement des eaux pluviales. A

contrario, lorsque le projet est situé en amont du domaine public départemental, la récupération des eaux de ruissellement devra également être prévue afin d'éviter tout désordre sur la route départementale située en aval.

4.2.4 – Fossés de drainage, ruisseaux

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

4.3- Réseaux câblés : branchement de distribution électrique, réseaux de distribution téléphone et internet

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.4- Déchets

En accord avec le service gestionnaire, toute construction nouvelle, toute opération d'aménagement ou tout permis concernant plusieurs logements destinés à l'habitat peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les bacs nécessaires au tri sélectif.

ARTICLE AU5 : SURFACE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.0- Généralités

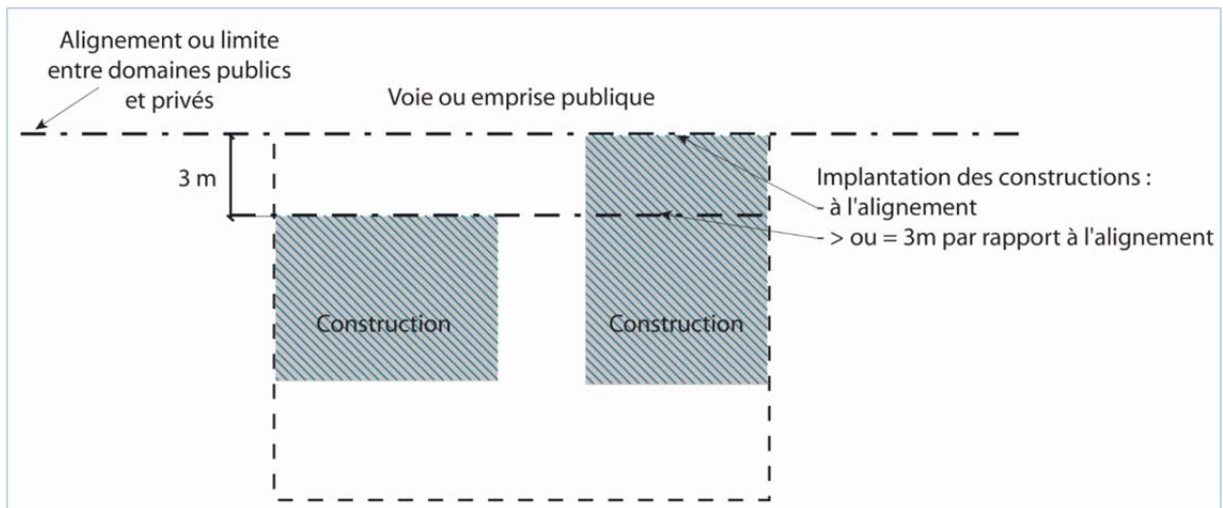
Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures.

Les débords de toiture jusqu'à 1,00 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 la circulation.

6.1- Règles

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies,
- soit à une distance minimale de 3 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer.



6.2 – Cas particuliers

6.2.1 - Travaux sur les constructions existantes

Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas aggravation de la non-conformité avec le PLU et à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect permettant l'intégration à la morphologie du site existant.

- en cas de travaux sur le bâti existant ;
- en cas d'adossement à une construction existante implantée en limite de propriété
- en cas d'extension dans le prolongement de la façade d'une construction existante ne respectant pas le prospect du PLU.

6.2.2 – Autres cas

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, est autorisée :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif.
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le cas de constructions en souterrain.
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les entrées de garage s'implanteront avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des voies et des emprises publiques.

6.2.3 – Implantation des bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront être implantés sur le même îlot de propriété que la construction principale et qu'elles ne nuisent pas, quant à leur volumétrie, aux perspectives visuelles environnantes.

ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.0 – Généralités

Les débords de toiture jusqu'à 1,00 m par rapport au nu de la façade ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des bâtiments annexes non accolées à une construction.

7.1 – Implantations

Les constructions et annexes peuvent être implantées sur la limite de propriété, dans la mesure où la parcelle voisine :

- Supporte une construction déjà implantée en limite,
- Supporte une construction éloignée de 2 m au moins de tout point de la construction à édifier,
- Ne supporte aucune construction.

En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'implantation est libre pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

L'implantation des bâtiments annexes doit être privilégiée :

- sur les limites séparatives
- ou accolée à la construction principale

7.2 – Cas particuliers

7.2.1 – Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux sur le bâti existant en cas de travaux sur le bâti existant régulièrement édifié.

7.2.2 – Pour les constructions enterrées, l'implantation jusqu'en limite de propriété est autorisée.

7.3.3 – Les piscines respecteront un recul minimal de 3 m.

7.3.4 – Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont admis jusqu'en limite dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faitage.

7.2.5 – Les rives naturelles des ruisseaux repérés au plan de zonage doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10 m par rapport aux sommets des berges des cours d'eau. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.

Elle peut être éventuellement réduite à 4 mètres pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risques d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, gorges, lit rocheux, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant, ...).

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre.

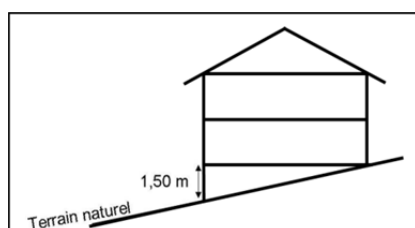
ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL

Le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) est de 0,5 pour l'ensemble des secteurs.

ARTICLE AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.0 – Généralités

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ou d'intérêts de production énergétique publics, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables privés tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.



En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra pas excéder 1.50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m et pourra atteindre 4 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

10.1 – Hauteur maximale

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction principale	1AU ₁ et 1AU ₂ NIPSA : 12 m 1AU ₂ Valentin : 10 m
Annexe à la construction principale	3,5 mètres

10.2 – Dispositions particulières

- Pour l'ensemble des secteurs AU : Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer, sans pour autant répondre à une mise en conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment.

- ▶ Pour l'ensemble des secteurs AU Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR

11.0 – Généralités

Conformément aux articles R.111-26 à R111-30 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
- les annexes non accolées seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.
- l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (suivant l'article 4.2.3) ou la production d'énergie renouvelable à la vente ou correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, sont autorisés et favorisés, ceux-ci devront être néanmoins intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures), sans toutefois avoir une hauteur supérieure à 2 m par rapport à la hauteur maximum de l'ouvrage au faîtage.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas et aux couvertures de piscine.

Pour tout projet de construction, il est fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

11.1 – Traitement des abords

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte tant pour la construction que pour les accès.

Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation de la construction et des aménagements des abords au terrain naturel.

Les talus devront se rapprocher des formes naturelles.

Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une intégration paysagère ; les enrochements non maçonnés sont autorisés dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 m.

Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet.

11.2 – Aspect des façades

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect fini. Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet d'ensemble pour conserver un aspect homogène au bâtiment.

L'emploi du bois sous forme de bardage est autorisé dans les teintes naturelles du bois mis en œuvre ainsi que les bois peints ou imprégnés. Les rondins de bois ou fustes, à madriers à mi-bois ou en queues d'arondes sont interdits.

Les parties maçonnées seront enduites, dans des teintes en harmonie avec les bâtiments environnants. Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...,
- l'utilisation de teintes vives ne s'intégrant pas dans le site et du blanc pur pour les enduits et peintures en façades, sauf en élément décoratif de faible surface,
- les matériaux réfléchissants et les verres teintés pour les garde-corps de balcons, loggias et escaliers extérieurs.

11.3 – Matériaux

Les enduits, peintures et matériaux de couverture de couleur vive sont interdits.

Les enduits doivent être réalisés de préférence en teintes sable, beige ou ocre clair. Les enduits blancs sont interdits.

D'une manière générale, il convient de respecter les matériaux existants dans l'environnement proche.

11.4 – Aspect des toitures

Les toitures seront à deux pans minimum pour le bâtiment principal, les annexes ou auvents accolées pourront être à un pan.

Les toitures seront autorisés à un seul pan avec ou sans cintrage, pour les annexes ou auvents non accolées, si celles-ci sont de surface inférieure à 12 m², et si celles-ci s'harmonisent avec celles des constructions environnantes.

La pente des toitures principales devra s'harmoniser avec celles des constructions environnantes et devra être comprise entre 30 % et 70%.

Pour les abris bois ou de jardin en manufacture de produits finis, les pentes de toit du fabricant dérogeant à l'alinéa précité, seront admises sous la responsabilité du propriétaire.

Les toitures terrasses et les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

En cas d'aménagement de comble, les fenêtres de toit, les verrières et les lucarnes sont autorisées ; elles devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction.

11.5 – Aspect des clôtures et portails

11.5.1 – Règle générale

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, si le pétitionnaire souhaite clore sa propriété, il doit aborder le traitement de sa clôture en fonction de sa localisation et de sa situation dans le quartier. Elle n'est pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles. Elles doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux. Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre.

Les clôtures végétales doivent être constituées d'essences locales variées et plantées à 0,5 mètre minimum de la limite de parcelle.

- ▶ **Dans les espaces construits en continu**, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,...) :
 - Les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés,
 - les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne doivent pas créer de gêne pour la circulation,
- ▶ **En dehors des espaces construits en continu**, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété : la clôture doit être la plus discrète possible, composée à partir d'un ou plusieurs des éléments suivants :
 - haie végétale constituée par des essences locales variées,
 - dispositif à claire voie en bois et de conception simple.

Les portails doivent être les plus simples possibles et doivent s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, traitement des piliers).

11.5.2 – En cas de terrain pentu

Lorsque la clôture est située sur un mur de soutènement, la hauteur sera limitée à 1,20 m maxi au-dessus de l'ouvrage.

11.5.3 – Cas particuliers

Les murs pleins d'une hauteur maximale de 2,0 m sont autorisés en limite séparative, en cas de construction en mitoyenneté. Ils seront de même finition que stipulé dans l'article 11.2

Les murs et murets existants, en pierres sèches ou à joints, pourront être conservés dans leur intégralité (hauteur et aspect), et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles à la création d'accès.

11.6 – Paraboles et antennes

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages :

- Elles doivent être dissimulées au mieux.
- Les paraboles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.

11.7 – Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires :

11.7.1 – Règle générale

L'implantation de panneaux solaires doit présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment et son intégration paysagère.

Ils doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages, en respectant les principes suivants :

- être intégrés esthétiquement,
- être regroupés d'un seul tenant sur la toiture, en évitant les implantations verticales ou fantaisistes,
- privilégier la symétrie.

11.7.2 – Cas particulier

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

11.8 - Divers éléments techniques :

Les éléments techniques tels que blocs de climatisation ou pompes à chaleur doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public ou intégrés dans un coffret.

Les équipements publics ou constructions d'intérêt collectif peuvent faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

ARTICLE AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.0 - Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions principales.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant de nouvelles unités de logements ou d'activités.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour tout établissement privé autre que les logements, les espaces de stationnement doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle,
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

12.1 – Règles pour les véhicules légers

Il est exigé :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Habitation Individuelle	2 places de stationnement par habitation sur le tènement
Habitation Collective	1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher entamée. Pour les opérations de plus de 4 logements, il est imposé en outre 1 place visiteur pour 4 logements. - Un local « cycle », aménagé au rez-de-chaussée de 1 m ² par logement pour les opérations de logements collectifs.
Hôtels et restaurants	1 place par chambre et 1 place pour 10 m ² de Surface de Plancher.
Construction à usage commercial	1 place pour 50 m ² de surface de vente.
Construction à usage artisanal et industriel	1 place pour 50 m ² de surface de plancher. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Construction à usage de bureaux et de services	1 place pour 25 m ² de Surface de Plancher. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Sans objet Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité

12.4 – Dispositions complémentaires

En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 50 mètres ; le constructeur doit apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Des aménagements spécifiques pour le stationnement des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5% du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs.

ARTICLE AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Sans objet

13.2 – Obligation de planter et réaliser des espaces libres aménagés

La surface d'espaces verts sera au minimum de 15% de la superficie du terrain.

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 la construction.

Un plan descriptif des espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

L'implantation d'émergence technique (coffrets) non intégrées aux constructions ou au dispositif de clôture est interdite dans la marge de recul depuis la voie ou les emprises publiques.

13.3 – Plantations

Toute nouvelle plantation doit se faire en retrait d'une distance minimale entre la limite de propriété ou à l'emprise du domaine public de 2 m pour les plantations de plus de 2 m de haut et de 50 cm pour les autres.

Les aires de stationnement seront isolées de la voie par des plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbustes et d'arbres de haute tige. De plus, il doit être planté au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) doit être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits).

13.4 – Espaces libres

La totalité de la surface non construite de la parcelle hormis les espaces nécessaires aux accès et aux stationnements doit être traitée en jardins et en aires de jeux.

L'implantation doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économiser l'espace et de limiter l'imperméabilisation des sols. Pour une opération de 6 logements ou plus, il est exigé que le terrain d'assiette soit conservé à 25 % de pleine terre.

ARTICLE AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.

ARTICLE AU16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements

publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation de la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

Le raccordement filaire des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'au regard précité ci-avant, et en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires ; sans obligation de la commune de mise en œuvre des câblages de ces réseaux.