

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du P.L.U.. Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

De plus, des secteurs de la zone AU peuvent être affectés par des **risques technologiques**, conduisant à édicter des interdictions ou des prescriptions d'urbanisme concernant les Etablissements Recevant du Public (ERP) et les Immeubles de Grande Hauteur (IGH). De plus, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger, en se reportant au présent règlement écrit et au document graphique.

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

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites.

Article AU 2 - Occupations et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

1.- Pour les bâtiments existants, à condition de ne pas modifier leur aspect général :

- . leur extension et dans la limite de 200 m² de surface de plancher, existant compris, sous réserve que leur surface au sol dépasse 50 m² avant extension.
- . leur transformation ou leur aménagement.
- . le changement de destination à usage d'artisanat ou de commerce compatible avec le voisinage des zones habitées.

2.- Les annexes aux bâtiments existants limités à 40 m² d'emprise au sol.

3.- La réalisation des équipements d'infrastructure.

4.- Les clôtures.

5.- Les démolitions.

6.- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 - Accès et voirie

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et dans ce seul cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Autres réseaux

Les réseaux publics d'électricité et de téléphone seront enterrés.

Article AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Pour le bâtiment à construire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 4 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article AU 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article AU 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres mesurée à l'égout de toiture.

Article AU 11 - Aspect extérieur

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction.

Les toitures

Elles seront obligatoirement en terre cuite de couleur rouge ou rouge vieilli nuancée pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes.

Pour les bâtiments d'activités, les couvertures seront de couleur rouge vieilli. Pour les vérandas, les couvertures en vitrage sont autorisées.

La pente des toitures

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leur annexe, elle sera obligatoirement à 35 % minimum sauf pour les vérandas.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 35 % pourra être conservée ; elle sera limitée à 90 %.

Les toitures à un seul pan ou toiture terrasse sont interdites, sauf pour :

- des annexes à l'habitation (voir définition de base)
- des extensions limitées ou pour une partie limitée de la construction : n'excédant pas 33% de son emprise au sol.
- de projets d'architecture bioclimatique ou ayant une approche environnementale (eaux pluviales...) ; les toitures végétalisées sont alors admises.

Débord de toitures

Les toitures devront présenter un débord minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative et pour les vérandas. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Dans des toitures terrasses, lorsqu'elles sont admises, aucun débord n'est exigé.

Les matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces pour les façades de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

Les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) sont interdits à l'extérieur.

Les annexes à l'habitation

Lorsqu'elles sont isolées du bâtiment d'habitation, elles devront être réalisées en un seul volume limité à 40 m² d'emprise au sol.

Les clôtures

Afin d'assurer à la zone d'habitat résidentiel un caractère ouvert, les clôtures présentant un aspect minéral prépondérant seront évitées.

Elles seront avantageusement assurées par des haies vives, éventuellement bordées d'un simple mur-bahut n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur surmonté ou non d'un grillage à larges mailles assurant le passage de la végétation ou d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible et leur hauteur totale n'excédera pas 1,80 mètre. Des règles différentes seront admises dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou présentant un caractère architectural particulier notamment de part et d'autre du portail d'entrée.

- Les clôtures devront s'intégrer dans l'ensemble urbain environnant.

- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, etc, ...).

Les portails d'accès automobiles devront être traités en harmonie avec la clôture.

Toutes les antennes et panneaux solaires ou autres éléments d'architecture bioclimatique devront être placées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Elles sont interdites en façade de rue.

Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré

Dispositions concernant les anciennes constructions traditionnelles existantes :

- Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux plans sans accident (jacobines, chien-assis), avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.
- Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en pan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles, les tuiles-canal pouvant être posées sur des plaques « sous tuiles ».

Les ouvertures existantes ou à créer doivent présenter des proportions plus hautes que larges à l'exception des portes de garage et de remise.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures couvrant les balcons et les escaliers notamment.
- Les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit.
- Les constructions en pisé.
- Les constructions du type maisons dauphinoises avec toiture à quatre pans et coyaux.

Article AU 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article AU 13 - Espaces libres et Plantations

Sans objet.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.