

Département de la Drôme
Commune de Saint Agnan en Vercors

PLAN LOCAL D'URBANISME



5- Règlement

Modification N°1 du PLU – Approuvée le 29 juin 2017
BEAUR Sarl – urbanistes OPQU

S O M M A I R E

TITRE 1 -DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	Champ d'application territorial du Plan	page 3
Article 2	Portée respective du Règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.	page 3
Article 3	Division du territoire en zones	page 5
Article 4	Adaptations mineures	page 7

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1	Dispositions applicables à la zone U1	page 8
Chapitre 2	Dispositions applicables à la zone U2	page 18
Chapitre 3	Dispositions applicables à la zone Ue	page 29

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1	Dispositions applicables à la zone AU	page 39
Chapitre 2	Dispositions applicables à la zone AU1	page 49
Chapitre 3	Dispositions applicables à la zone AU2	page 59

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1	Dispositions applicables à la zone A	page 69
------------	--------------------------------------	---------

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1	Dispositions applicables à la zone N	page 78
------------	--------------------------------------	---------

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Saint Agnan en Vercors.

* * *

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du Plan.

2 - Les articles R 111- 2, R 111- 4, R 111-15, R 111-21, du Code de l'Urbanisme et L 111.3 du code Rural rappelés ci-après :

Article R 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article L 111.3 du code rural

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposable aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.

Article R 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. (Alerter Monsieur le Directeur Régional des Affaires Culturelles,
23 Rue Roger Radison - 69322 LYON tel : 04.78.25.79.16)

Article R 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Art : L. 145-9

« Est considérée comme unité touristique nouvelle toute opération de développement touristique, en zone de montagne, ayant pour objet ou pour effet, en une ou plusieurs tranches :

1° Soit de construire des surfaces destinées à l'hébergement touristique ou de créer un équipement touristique comprenant des surfaces de plancher ;

2° Soit de créer des remontées mécaniques ;

3° Soit de réaliser des aménagements touristiques ne comprenant pas de surfaces de plancher dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. »

Art . R.145-3

« Sont soumises à autorisation du préfet de département, en application du II de l'article L. 145-11, les unités touristiques nouvelles ayant pour objet :

1° La création, l'extension ou le remplacement de remontées mécaniques, lorsqu'ils ont pour effet :

a) L'augmentation de plus de 10 hectares et de moins de 100 hectares d'un domaine skiable alpin existant ;

b) La création d'une remontée mécanique, n'ayant pas pour objet principal de desservir un domaine skiable, pouvant transporter plus de dix mille voyageurs par jour sur un dénivelé supérieur à 300 mètres ;

2° Les opérations suivantes, lorsqu'elles ne sont pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation :

a) La création ou l'extension, sur une surface de plancher hors oeuvre nette totale supérieure à 300 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques ;

b) L'aménagement de terrains de camping comprenant plus de 20 emplacements ;

c) La création de refuges de montagne mentionnés à l'article L. 326-1 du code du tourisme, ou leur extension sur une surface de plancher hors oeuvre nette totale supérieure à 100 mètres carrés. »

3 - Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, la loi du 17 janvier 2001, décret n° 2002-89 du 6 janvier 2002 et loi n° 2003-707 du 7 août 2003.

4 - La loi du 9 janvier 1985 relative au développement de la montagne.

5 - La loi du 3 janvier 1992 sur l'eau.

6 - La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection des paysages.

7 - La loi du 31 décembre 1992 sur le bruit.

8 - La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

9 - Les dispositions particulières aux zones de montagne : les articles L 145-1 à L 145-13 du Code de l'Urbanisme:

10- La loi du 13 Décembre 2000 (solidarité et renouvellement urbain)

11- La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

12- la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale

13- la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL)

Article 3 - Division du territoire en zones :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un pointillé et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines : U1 ; U2 ; Ue ; UI :

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones U1: zones d'habitat, de commerces, d'équipements, d'activités non nuisantes, dans les parties anciennes agglomérés du bourg.

Zones U2 : zones d'habitat, de commerces, d'équipements, d'activités non nuisantes, dans les parties agglomérés de la commune.

Secteur U2a : secteur d'habitat, de commerces, d'équipements, d'activités non nuisantes, dans les parties agglomérés de la commune, dont la hauteur est calée sur la moyenne des bâtiments voisins.

Zones Ue : zones d'habitat autour des hameaux en assainissement autonome.

Zones à urbaniser : AU, AU1 ; AU2 ;

Article R 123-6 : « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

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 n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.. »

Zones AU « inconstructible » dites zones à urbaniser qui sont subordonnées à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Zones AU indicées dites zones d'urbanisation future Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Zones AU1 et AU2: zones mixtes d'habitat, de commerces, artisanats, d'équipements, d'activités économiques non nuisantes, dans les parties agglomérés du bourg.

Ces zones font l'objet du chapitre du titre 3.

A : Zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la Commune, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones A : zones agricoles pour les constructions, installations, occupations du sol directement liées à l'exercice de l'activités des exploitations agricoles.

secteurs Ap: secteurs agricoles non constructibles à protection paysagère pour les utilisations du sol directement liées à l'exercice de l'activités des exploitations agricoles.

Ces zones font l'objet du chapitre du titre 4.

N : Zones naturelles:

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classées en zone naturelles et forestière les secteurs de la Commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Zones N : zone d'espaces naturels.

Secteurs NI : secteur naturel correspondant à des terrains utilisables pour la pratique d'activités de loisirs et touristiques, et la réalisation d'équipements liés à ces activités.

Secteurs Np : secteur naturel correspondant aux périmètres de protection immédiate et rapprochée des zones des captages publics destinés à l'alimentation humaine.

Secteurs Nhu : secteur naturel correspondant aux périmètres de protection des zones humides.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre 5.

Le Plan comporte aussi :

EBC (Espaces Boisés Classés) :

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.

Er (Emplacements Réservés) :

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe, (article L123-1, 8°)

Zone aménagée ou pouvant être aménagée en vue de la pratique du ski :

Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus. (article R123-11 i)

Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Conformément à l'article L.123-3-1 : « Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

Article 4 - Adaptations mineures :

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles.



TITRE 2 - DISPOSITIONS APLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

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 U1

La zone U1 correspond aux parties agglomérées du bourg, dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité et une architecture proches des constructions traditionnelles.

Zones mixtes d'habitat, de commerces, d'équipements, d'activités non nuisantes, dans les parties anciennes agglomérés du bourg.

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 U1. 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Les changements d'affectation des commerces existants en logements (commerces en rez de chaussée des immeubles).

Les exploitations de carrières.

Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

Les installations classées soumises à autorisation.

Les bâtiments agricoles

Les entrepôts de plus de 100 m² d'emprise au sol

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

Article U1. 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont notamment admis sous conditions :

- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants.
- les entrepôts de plus de 100 m² s'ils sont nécessaires au service public.

Section II - Conditions de l'occupation du Sol

Article U1. 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 U1. 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.
- 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 U1. 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article U1. 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 :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou sur la limite parcellaire.

Article U1. 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:

De manière à assurer une continuité du bâti sur rue, l'implantation des murs des bâtiments sur limite séparative est obligatoire.

Un dispositif coupe-feu approprié doit être mis en place.

Toutefois, afin de respecter la continuité du bâti là où elle existe, ou dans le cas d'opération d'ensemble nouvelle, (permis conjoint, permis valant division parcellaire, lotissement) d'autre implantation pourra être admise.

Article U1. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article U1. 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article U1. 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 des constructions principales doit respecter la hauteur moyenne des constructions existantes sur les parcelles contiguës. Elles peuvent varier de hauteur de 1,50m en plus ou en moins par rapport à cette moyenne. En l'absence de constructions sur les parcelles contiguës, ou si la construction voisine n'a qu'un rez de chaussée, la hauteur au faîtage des constructions principales ne doit pas excéder 12 mètres.

Pour les constructions à caractère hôtelier, la hauteur au faîtage des constructions est limitée à 15 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

Zone U1

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.

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 U1. 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 U1

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 empierrements 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 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% 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,

Zone U1

- 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 U1. 12 - Stationnement

Sans objet

Article U1. 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.

3.2 - 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 U1. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

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 U2

La zone U2 correspond aux parties agglomérées de la commune, dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proches des constructions traditionnelles.

Zones mixtes d'habitat, de commerces, d'équipements, d'activités non nuisantes, dans les parties agglomérées de la commune, avec un sous secteur U2a où la hauteur de la construction est calée sur la hauteur moyenne du bâti avoisinant.

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 U2. 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Les changements d'affectation des commerces existants en logements (commerces en rez de chaussée des immeubles).

Les exploitations de carrières.

Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

Les installations classées soumises à autorisation.

Les bâtiments agricoles

Les entrepôts de plus de 250 m² d'emprise au sol

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

Article U2. 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont notamment admis sous conditions :

- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants.

- les entrepôts de plus de 250 m² s'ils sont nécessaires au service public.

Section II - Conditions de l'occupation du Sol

Article U2. 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 U2. 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.
- 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 U2. 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article U2. 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 U2. 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, afin de respecter la continuité du bâti là où elle existe, ou dans le cas d'opération d'ensemble nouvelle, (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.

Article U2. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article U2. 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 U2. 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.

Dans la zone U2a, la hauteur des constructions principales doit respecter la hauteur moyenne des constructions existantes sur les parcelles contiguës. Elles peuvent varier de hauteur de 1,50m en plus ou en moins par rapport à cette moyenne. En l'absence de constructions sur les parcelles contiguës, ou si la construction voisine n'a qu'un rez de chaussée, la hauteur au faîtage des constructions principales ne doit pas excéder 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 supérieure 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 U2. 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.

Zone U2

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. Les soutènements réalisés avec des éléments préfabriqués ou des empierrements 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 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% en se rapprochant des

pententes 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, 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 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 U2. 12 - Stationnement

Sans objet

Article U2. 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 U2. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

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 Ue correspond aux hameaux et groupements bâtis susceptibles d'intégrer de nouvelles constructions en nombre limité pour pouvoir répondre aux exigences du Schéma Général d'Assainissement.

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 Ue 1- Occupations et utilisations du sol interdites

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

Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

Les installations classées soumises à autorisation.

Les bâtiments agricoles

Les entrepôts de plus de 250 m² d'emprise au sol

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

Article Ue 2 - Occupations et utilisations admises sous conditions

Sont notamment admis sous conditions :

- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants.
- les entrepôts de plus de 250 m² s'ils sont nécessaires au service public.

Section II - Conditions de l'occupation du Sol

Article Ue 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), et une aire de retournement peut être imposée.

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 Ue 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.

A défaut de réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits, captage de source ou forage peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tous risques de pollution puissent être attestées.

Les ouvrages doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

4.2 - Assainissement :

4.2.1- Eaux usées :

Pour toute nouvelle construction, le terrain doit avoir une superficie suffisante pour pouvoir développer un assainissement individuel conformément au zonage et au règlement d'assainissement. Dans le cas d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, le regroupement de l'assainissement sur une partie des terrains est possible conformément au Schéma Général d'Assainissement (zonage et règlement d'assainissement).

Dans tous les cas, le demandeur s'engage à raccorder sa construction au réseau collectif dès qu'il sera réalisé par la commune.

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.
- Les dispositions adaptées de recueil, stockage et infiltration dans l'emprise de la parcelle sont encouragées.
- 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 Ue 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Pour une nouvelle construction, le terrain ou la servitude sur un terrain voisin doit avoir une superficie suffisante pour pouvoir développer un assainissement individuel conformément au Schéma Général d'Assainissement (zonage et règlement d'assainissement).

Article Ue 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 Ue 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, afin de respecter la continuité du bâti là où elle existe, ou dans le cas d'opération d'ensemble nouvelle, (permis conjoint, permis valant division parcellaire, lotissement) la construction peut être implantée sur limite séparative 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.

Si la construction s'implante sur la limite parcellaire, les dépassées de toiture sont interdites.

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

Il n'est pas fixé de règles.

Article Ue 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article Ue 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 supérieure 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 Ue 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 :

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 empierrements 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 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% 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 Ue 12 - Stationnement

Sans objet

Article Ue 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.

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 Ue 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

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

Zones AU « inconstructible » est une zone naturelle, destinée à une urbanisation organisée, qui ne peuvent être urbanisés qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU

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 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.

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

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).

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

4.1 – 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.

Zone AU

- 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.
- Les dispositions adaptées de recueil, stockage et infiltration dans l'emprise de la parcelle sont encouragées.
- 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 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.

Zone AU

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 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 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 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 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 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.

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

Zone AU

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 supérieure 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 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.

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 :

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 empierrements 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 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% 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 AU. 12 - Stationnement

Sans objet

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

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

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 AU1 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 AU1. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et installations de toute nature non visées à l'article AU1.2 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 AU1.2 - 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 AU1. 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 AU1. 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.

Zone AU1

- 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.
- Les dispositions adaptées de recueil, stockage et infiltration dans l'emprise de la parcelle sont encouragées.
- 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 AU1. 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article AU1. 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.

Zone AU1

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 AU1. 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 AU1. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article AU1. 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 AU1. 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.

Zone AU1

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 supérieure 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 AU1. 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 :

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 empierrements 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 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% 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,

Zone AU1

- 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 AU1. 12 - Stationnement

Sans objet

Article AU1. 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 AU1. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

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 tenements 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 supérieure 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 empierrements 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 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% 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 choisis 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.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones A : zones agricoles pour les constructions, installations, occupations du sol directement liées à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles.

Secteurs Ap: secteurs agricoles non constructibles à protection paysagère pour les utilisations du sol directement liées à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles.

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 A 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol sauf celles énumérées à l'article A 2 , notamment les dépôts et exhaussements du sol non liés à des équipements publics.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ap :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'ils s'implantent à proximité immédiate du siège d'exploitation, ou d'un bâtiment existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.
L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L.311-1 du Code Rural. Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 250 m² de SHON.
- Le changement de destination dans le volume existant, des bâtiments identifiés par une étoile sur les documents graphiques du règlement.

Dans l'ensemble de la zone A, y compris dans les secteurs Ap, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserves des dispositions applicables en secteurs de risque, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- L'extension limitée à 20% de l'emprise au sol des habitations existantes de plus de 40 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 20 mètres), sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 5 mètres de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

En secteur Ap :

- Toutes les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à l'exception de toutes constructions.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 - Accès et voiries

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), et une aire de retournement peut être imposée.

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 A 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.

A défaut de réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits, captage de source ou forage peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tous risques de pollution puissent être attestées.

Les ouvrages doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

4.2 - Assainissement :

4.2.1- Eaux usées :

Zone A

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

A défaut de réseau public, pour toute nouvelle construction, le terrain doit avoir une superficie suffisante pour pouvoir développer un assainissement individuel conformément au zonage et au règlement d'assainissement.

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.
- Les dispositions adaptées de recueil, stockage et infiltration dans l'emprise de la parcelle sont encouragées.
- 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, ou de coût manifestement disproportionné.

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.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Pour toute construction nouvelle ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, le terrain ou la servitude sur un terrain voisin doit avoir une superficie suffisante pour pouvoir développer un assainissement individuel conformément au Schéma Général d'Assainissement (zonage et règlement d'assainissement).

Article A 6 - Implantation 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) les constructions peuvent s'implanter jusqu'à la limite parcellaire.

Article A 7 - Implantations 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 4 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.

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

Il n'est pas fixé de règles.

Article A 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder 12 m au faitage (15 m pour les bâtiments techniques agricoles), sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de l'extension d'une habitation existante, cette extension ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment d'origine.

Dans l'ensemble de la zone A, la hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faitage.

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 supérieure 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.

Ces dispositifs ne sont pas applicables aux clôtures habituellement nécessaires aux activités d'élevage.

Abris de jardin :

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

Article A 11 - Aspect extérieur

11.1 – Dispositions générales :

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, les équipements nécessaires au service public et les bâtiments d'élevage qui ont l'obligation de s'isoler du bâti environnant 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

Zone A

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.

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 30 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, tous 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 en tuiles ou matériaux (le bac acier est autorisé) 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 :

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, 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 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 parcelles, 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.. ;)

11.2.9 - Constructions à usage d'activités agricoles :

Les couleurs des façades et des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.

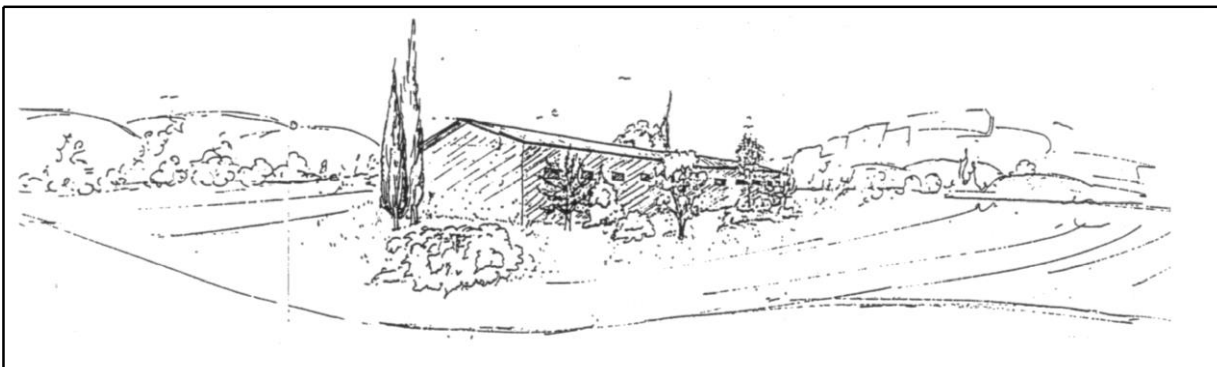
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,

Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 40 %.

Des éléments de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (dans l'esprit du croquis ci-dessous).



Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre.

Article A 12 - Stationnement

Sans objet

Article A 13 - Espaces libres et plantations

13.1- Espaces libres

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

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 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

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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 N

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, écologique et patrimonial.

Zones N : zones d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs secteurs spécifiques :

Secteurs NI : zones naturelles correspondant à des terrains utilisables pour la pratique d'activités de loisirs et touristiques, et la réalisation d'équipements liés à ces activités.

Secteurs Np : zones naturelles correspondant aux périmètres de protection immédiate et rapprochée des zones des captages publics destinés à l'alimentation humaine.

Secteurs Nhu : zones naturelles correspondant aux périmètres de protection des zones humides.

Secteur Ng1 : secteur à vocation d'hébergement touristique de groupes ;

Secteur Ng11 : secteur à vocation d'hébergement touristique léger sous forme d'habitat insolites et léger de loisir ;

Secteur Ng12 : secteur à vocation d'hébergement touristique, dans lequel est autorisé l'habitat léger de loisir ;

Secteur Ng13 : secteur à vocation d'hébergement touristique dans lequel l'extension des constructions à vocation d'accueil et d'hébergement touristique est autorisée ;

Rappel : Unité touristique nouvelle

Art : L. 145-9

« Est considérée comme unité touristique nouvelle toute opération de développement touristique, en zone de montagne, ayant pour objet ou pour effet, en une ou plusieurs tranches :

1° Soit de construire des surfaces destinées à l'hébergement touristique ou de créer un équipement touristique comprenant des surfaces de plancher ;

2° Soit de créer des remontées mécaniques ;

3° Soit de réaliser des aménagements touristiques ne comprenant pas de surfaces de plancher dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. »

Art . R.145-3

« Sont soumises à autorisation du préfet de département, en application du II de l'article L. 145-11, les unités touristiques nouvelles ayant pour objet :

1° La création, l'extension ou le remplacement de remontées mécaniques, lorsqu'ils ont pour effet :

a) L'augmentation de plus de 10 hectares et de moins de 100 hectares d'un domaine skiable alpin existant ;

b) La création d'une remontée mécanique, n'ayant pas pour objet principal de desservir un domaine skiable, pouvant transporter plus de dix mille voyageurs par jour sur un dénivelé supérieur

à 300 mètres ;

2° Les opérations suivantes, lorsqu'elles ne sont pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation :

- a) La création ou l'extension, sur une surface de plancher hors œuvre nette totale supérieure à 300 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques ;
- b) L'aménagement de terrains de camping comprenant plus de 20 emplacements ;
- c) La création de refuges de montagne mentionnés à l'article L. 326-1 du code du tourisme, ou leur extension sur une surface de plancher hors œuvre nette totale supérieure à 100 mètres carrés. ».

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 N 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2, notamment les dépôts et exhaussements du sol non liés à des équipements publics.

Article N 2 - Occupation et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs NI, Np, Nhu.

- les constructions ou installations classées ou non nécessaire à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Le changement de destination dans le volume existant, des bâtiments identifiés par une étoile sur les documents graphiques du règlement.

Dans l'ensemble de la zone N à l'exclusion des secteurs Np et Nhu, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserves des dispositions applicables en secteurs de risque, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées :

- L'extension limitée à 20% de l'emprise au sol des habitations existantes de plus de 40 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de

Zone N

plancher totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 20 mètres), sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 5 mètres de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

En secteurs NI

- les utilisations prévues ci-dessus en zone N.
- les constructions recevant du public ou d'intérêt général quand celles-ci sont nécessaires au fonctionnement ou à la mise en valeur de sites touristiques, à l'exception des bâtiments à usage de logement qui sont interdits, dans la mesure où toutes les précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.
- les équipements publics dont la localisation dans ces espaces ne dénaturent pas le caractère des lieux.

En secteurs Nhu

- les équipements publics dont la localisation dans ces espaces ne dénaturent pas le caractère des lieux.
- tous défrichements ou aménagements sont soumis à autorisation municipale.

En secteur Np

- les ouvrages nécessaires à l'entretien des captages.

En secteur Ngt

- Les annexes non accolées aux constructions existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de la construction dont elles dépendent (sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée). La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 50 m² d'emprise au sol.
- L'implantation de tentes en dehors de terrain aménagé pour le camping, pour une durée inférieure à 3 mois.
- Les aires de jeux et de sports,
- Les installations techniques, abris et bâtiments légers nécessaires à des activités ludiques, de randonnées ou de sports nature liées à l'activité d'accueil et d'hébergement, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol totale ».

En secteur Ngt1

- les constructions à vocation d'hébergement touristique, sous forme d'habitat léger de loisir, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et/ou 60 m² de surface de plancher ;

En secteur Ngt2

- les constructions à vocation d'hébergement touristique, sous forme d'habitat léger de loisir, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol ;
- Les annexes non accolées aux constructions existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de la construction dont elles dépendent (sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée). La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 50 m² de surface de plancher totale.
- L'implantation de tentes en dehors de terrain aménagé pour le camping, pour une durée inférieure à 3 mois.
- les aires de jeux et de sports,

En secteur Ngt3

- l'extension des constructions à vocation d'accueil et d'hébergement touristique, dans la limite de 150 m² de surface de plancher ;
- Les annexes non accolées aux constructions existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de la construction dont elles dépendent (sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée). La superficie des annexes détachées

du bâtiment principal est limitée à 50 m² de surface de plancher totale.

Article N 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), et une aire de retournement peut être imposée.

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 N 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.

A défaut de réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits, captage de source ou forage peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tous risques de pollution puissent être attestées.

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).

Toutefois, si le réseau public n'est pas réalisé, le terrain doit avoir une superficie suffisante pour pouvoir développer un assainissement individuel conformément au zonage et au règlement d'assainissement.

Pour les eaux industrielles des établissements autorisés, l'autorisation de branchement aux réseaux collectifs sera subordonnée à un pré traitement de la parcelle.

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.
- 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.

Article N 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les zones qui ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif, le terrain ou la servitude sur un terrain voisin doit avoir une superficie suffisante pour pouvoir développer un assainissement individuel conformément au Schéma Général d'Assainissement (zonage et règlement d'assainissement).

Article N 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 :

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 N 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, afin de respecter la continuité du bâti là où elle existe, ou dans le cas d'opération d'ensemble nouvelle, (permis conjoint, permis valant division parcellaire, lotissement) la construction peut être implantée sur limite séparative 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.

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

Il n'est pas fixé de règles.

Article N 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article N 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'aval 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.

Zone N

Dans le cas de l'extension d'une habitation existante, cette extension ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment d'origine.

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faitage.

Dans les secteurs Ng1, Ng1 et Ng2, la hauteur des constructions est limitée à 5,5 mètres au faitage.

Dans le secteur Ng3, la hauteur de toutes constructions est limitée à 9 mètres au faitage.

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 supérieure 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 N 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

Zone N

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. Les soutènements réalisés avec des éléments préfabriqués ou des empierrements 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 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% 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, tous 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, 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

Zone N

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 N 12 - Stationnement

Sans objet

Article N 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.

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 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 N14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.