

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone **AU** correspond à des terrains naturels, peu ou pas équipés, destinés à recevoir une urbanisation future organisée. On distingue :

La zone AU , inconstructible :

La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante. L'urbanisation de la zone est soumise à une Modification du PLU définissant la vocation précise de la zone, les conditions d'insertion des projets dans le site et la nature des équipements nécessaires.

La zone AU indicée, constructible :

La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone est suffisante pour couvrir les besoins.

- la zone **AUb** : correspond à un secteur insuffisamment équipé, qui, une fois équipé recevra une urbanisation organisée de forte densité, en extension des zones d'habitat ou de services publics.
- la zone **AUd** : correspond à des secteurs naturels, qui, une fois équipés recevront une urbanisation organisée de moyenne ou de faible densité, en extension des zones d'habitat.

ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits en zone AU :

Tout bâtiment ou aménagement nouveau de caractère ponctuel, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article 2.

2. Sont interdits en zone AUb et AUd :

- Tout bâtiment ou aménagement nouveau de caractère ponctuel (à l'exception des équipements techniques nécessaires au service public) qui gênerait ou empêcherait le développement ultérieur de la totalité de la zone.
- Le changement de destination des bâtiments existants qui ne serait pas conforme à la vocation future de la zone.

ARTICLE AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans un rayon de 500 m autour des monuments, classé : Eglise des Carmes, ou inscrits à l'Inventaire : Passerelle des Carmes et « maison Rivoire ».

2. Sont autorisés sous conditions :

2.1. Pour les bâtiments existants en zones AU, AUb ou AUd, ne sont autorisés que :

- l'aménagement dans le volume et les extensions limitées,
- le changement de destination, sous réserve que la nouvelle destination soit conforme à la vocation future de la zone,
- la reconstruction après sinistre,
- la création d'annexes sur le même tènement de propriété, sous réserve d'une implantation ne gênant pas le développement ultérieur de la zone.

2.2. Pour les opérations nouvelles en zone AU :

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones se fera après une **Modification du PLU**, définissant la vocation précise de la zone, les conditions d'insertion dans le site, les équipements internes et externes nécessaires notamment l'assainissement et les réseaux d'eaux pluviales et la prise en compte des risques naturels.

La zone AU des *Corbassières* a vocation de plaine de sports et d'équipements publics. Les zones AU du *Plateau du Château* et du *Croibier* ont vocation à recevoir de l'habitat, des services ou des équipements publics compatibles avec l'habitat

2.3. Pour les opérations nouvelles en zones AUb et AUd :

Les zones **AUb** et **AUd** ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'en conformité avec les Orientations d'Aménagement et qu'après réalisation progressive des équipements, notamment les réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales (cf. : étude hydraulique d'avril 2005), présentant des caractéristiques propres à permettre la desserte de l'ensemble des constructions à réaliser.

L'aménagement de la zone devra prévoir le cas échéant :

- l'emprise foncière qui servira éventuellement à élargir les voies communales, pour assurer un accès normal à l'opération d'ensemble,
- la position du ou des accès sur la voie publique communale ou départementale,
- le schéma de desserte, (avec bouclage éventuel ou aire de retournement des gros véhicules), en voirie routière ou passage piétonnier,
- les caractéristiques d'emprise de la voirie (largeur d'emprise, largeur de chaussée, présence ou non de trottoir(s),
- les caractéristiques des réseaux, origine et points de branchement, section...,
- les emprises communes (parking visiteurs commun, espace libre commun, aire pour conteneurs ou transformateur...),
- les aménagements paysagers de la zone et les cheminements piétonniers,
- la découpe par tranches de réalisation ou par lot (la découpe par lot peut rester indicative jusqu'au permis de construire sur le lot considéré). En cas de réalisation par tranches, chacune des tranches de l'opération devra permettre le développement ultérieur de la zone et ne pas conduire à des délaissés de terrain.

2.5. Conditions particulières à certaines zones :

◆ AUd.1 « Le Château » :

- urbanisable en **opération d'ensemble** conforme aux Orientations d'Aménagement.
- pas d'accès individuels multiples sur l'avenue Jean Moulin.
- réalisation au plus en 2 tranches (une au Sud de l'avenue Jean Moulin et une au Nord).
- partie Sud en habitat individuel ou groupé, partie Nord pouvant mixer les types d'habitat. Moyenne densité dans la limite des dispositifs nécessaires pour la régulation des eaux pluviales.

◆ AUd.6 « Le Château » : réserve pour équipement public futur, terrain de sport, de loisirs ou de détente, urbanisable au coup par coup.

◆ AUd.2 « Les Rivaux / la Maladière » :

- urbanisable en **opération d'ensemble** conforme aux Orientations d'Aménagement.
- pas d'accès individuels multiples sur la promenade des Rivaux.
- faible densité, n'excluant pas de mettre en place les dispositifs nécessaires pour la régulation des eaux pluviales.

◆ AUd.3 « Croibier » :

- urbanisation possible par tranches successives, après réalisation progressive des équipements (dimensionnés pour l'ensemble de la zone) et sous réserve de ne pas créer de délaissés de terrain.
- cession de terrain pour réalisation des aménagements de voirie prévus à l'ER n°4.

◆ **AU₄ « Le Roulet » :**

- urbanisation possible par tranches successives, après réalisation progressive des équipements (dimensionnés pour l'ensemble de la zone) et sous réserve de ne pas créer de délaissés de terrain..
- un seul accès commun sur la RD 36.
- faible densité, n'excluant pas de mettre en place les dispositifs nécessaires pour la régulation des eaux pluviales.

◆ **AU₄ « Le Croibier » :**

- **urbanisation en opération d'ensemble** ne créant pas de délaissés de terrain.
- un seul accès commun sur la voie communale.
- bouclage routier obligatoire sur les Balcons du Guiers. Liaison piétonne en continuité avec les Balcons du Guiers.
- faible densité, n'excluant pas de mettre en place les dispositifs nécessaires pour la régulation des eaux pluviales.

◆ **AU « Les Corbassières » :** secteur à vocation d'équipements publics à dominante sportive .

ARTICLE AU 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement. Les voies en impasse devront être aménagées pour permettre le retournement des véhicules.

ARTICLE AU 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I . ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Tout bâtiment doit être desservi par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

II . ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle devra être pourvue d'un réseau séparatif eau usée / eau pluviale, avant rejet au réseau public.

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement d'affectation doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées /eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondants.

2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement, direct ou retardé, des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure. Une vigilance particulière est à porter aux projets dans le bassin versant de l'Aigue-Noire.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire agréé par la Commune, à l'exclusion du rejet dans le réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, celles-ci devront être absorbées par le terrain.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III . Electricité -téléphone

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de téléphone devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indication au plan, le recul minimum (compté à partir du mur de façade) est fixé comme suit :

- Routes départementales : 10 m de l'axe.
- Voies communales, chemins ruraux ou voies communes nouvelles destinées à être intégrées au réseau de la voirie communale : 5 m par rapport à la limite de chaussée. (pour les autres voies communes, destinées à rester privées, il n'est pas défini de recul).

Une tolérance de 1 m pour les balcons, escaliers, débords de toiture et corniches, est admise.

Ces marges de recul ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics et à l'extension des bâtiments qui ne respectent pas cette règle, dès lors que l'extension projetée est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade existante sur rue.

Les portails seront implantés en retrait pour permettre l'arrêt hors de la voie publique.

Pour les opérations d'ensemble, une place de stationnement hors clôture accompagnera le portail en retrait.

ARTICLE AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, sans être inférieure à 3.00 mètres. ($H/2$ minimum 3 m). Une tolérance de 1.00 m est admise pour les balcons, escaliers extérieurs et débords de toit.

Les constructions peuvent toutefois joindre la limite de parcelle, en cas d'adossement sur un pignon existant sur la parcelle voisine ou en cas de constructions jumelées ou groupées, établissant simultanément des bâtiments jointifs équivalents en hauteur et en volume.

Les annexes doivent, sauf impossibilité technique, être accolées au volume principal. Séparées du volume principal elles peuvent être établies :

- soit en limite séparative, avec une hauteur maximale en limite de propriété qui ne pourra excéder 3 m et 4,50 m hors tout.
- soit à une distance de la limite au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ($H/2$). Une tolérance de 0,50m est admise pour le débord de toit. Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance minimale de 4,00 m de la limite séparative.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées en limite.

ARTICLE AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au dessus de la sablière ou de l'acrotère.

Dans la zone **AUb** « Pérouze », la hauteur des constructions ne peut excéder 13 m sur sablière ou sur acrotère.

La hauteur maximale des annexes implantées en limite ne devra pas excéder 3 mètres à l'aplomb de la limite et 4.50 mètres hors tout.

Dans les secteurs **AUd** la hauteur des constructions ne peut excéder 6 m sur sablière.

La hauteur maximale des annexes implantées en limite ne devra pas excéder 3 mètres à l'aplomb de la limite et 4.50 mètres hors tout.

Dans le sous-secteur **AUd1** « le Château » partie Nord, la hauteur des constructions peut être portée à 9 m sur sablière ou sur acrotère.

ARTICLE AU 11 ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

En aucun cas les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Terrassements :

En cas de parcelle à forte déclivité, les constructions autorisées devront s'adapter à la pente, les terrassements en déblais ou en remblais de plus de 1 m sont interdits.

De même, les murs de soutènement seront évités en règle générale et proscrits en limite de propriété, les remblais sont interdits dans les marges d'isolement.

Toitures :

Les toitures présenteront au minimum deux pans. La pente minimale est de 60%.

Une toiture à un pan est admise pour une extension basse d'un bâtiment principal couvert au moins en deux pans ou pour une annexe adossée à un mur ou un pignon plus haut qu'elle.

Des toitures-terrasses, sont admises :

- pour l'extension en rez de chaussée d'un bâtiment principal, couvert par une toiture ;
- pour des éléments de liaison entre corps de bâtiments, couverts par des toitures.
- Pour des parties de terrasses hautes, accessibles ou végétalisées.

Couvertures :

La couverture sera d'aspect tuile et de teinte brune ou rouge vieilli. Les vérandas peuvent avoir un vitrage en couverture (en cas de couverture opaque, celle-ci devra être en tuile identique au toit principal.)

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés lors de la conception architecturale (dans le plan de toiture, ou sur garde-corps ou brise soleil).

Façades en maçonnerie :

Les façades peuvent recevoir un crépi truellé, une tyrolienne à grain fin ou une application de peinture murale.

Des panneaux muraux de couleur vive peuvent être admis.

Parties bois :

Les teintes seront les suivantes : tons « bois » (noyer, vieux-chêne, teck ou bois autoclavé brun-vert). Les chalets en madriers ou en rondins sont interdits (sauf petites annexes de jardin). Les maisons à ossature bois sont autorisées, avec des portions de façade en panneaux d'aspect lisse et clair ou coloré.

Clôtures :

La hauteur des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, ne devra en aucun cas dépasser 1,50 m. Ces clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voiries (carrefours notamment).

ARTICLE AU 12 AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Pour les ensembles de logements, il est exigé :

- 1 place par tranche de 50 m² de SHON.
- Pour chaque lot individuel : 1 place de stationnement couvert et 1 place de stationnement en retrait de la voie commune et en dehors des emprises publiques ou communes. (ces 2 places sont comptabilisées dans le ratio de places définies au 1^{er} alinéa)
- en plus des places définies ci-dessus, une place « visiteur » pour 300 m² de SHON.

Pour les constructions et établissements autres que le logement on se référera à la règle Ua 12.

ARTICLE AU 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Dans les lotissements ou ensembles bâtis à partir de 500 m² HON, un espace commun (espace vert, de jeux ou de détente, espace piétonnier), de caractère unitaire et de 10% de la surface totale sera réalisé (la voirie, un trottoir minéral bordant la chaussée, les parkings et les délaissés de terrain ne sont pas pris en compte dans ces 10%). Cet espace commun a vocation à être structurant (linéaire ou concentré) pour l'opération.

ARTICLE AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

En secteur **AUb**, le C.O.S. maximal est de 0,60.

Pour les différents secteurs **AUd**, le C.O.S. maximal est de 0,30,