
ZONES AUD1 et AUD2

Les secteurs AU « indicé » sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces zones, à vocation principale d'habitat et de services, ont pour objet d'assurer un développement organisé. La typologie de l'habitat souhaitée est proche de celui de la zone UD. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour toute la zone (zone AUD1), soit au coup par coup (secteur AUD2), le cas échéant, sous réserve du respect des orientations d'aménagement dans un rapport de compatibilité, c'est à dire que les projets ne doivent pas être contraires aux principes fondamentaux de ces orientations et contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

Rappels

Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres de transport (pièces Vg des annexes) et dans les zones de bruit définies par le Plan d'Exposition au Bruit (pièce Ve des annexes), les occupations et utilisations du sol devront intégrer, le cas échéant, les mesures d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

Conformément aux dispositions du S.Co.T., toute opération d'habitat de plus de 5000 m² de surface de plancher devra comprendre un minimum de 20% de logements locatifs aidés par l'Etat.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUD1 /AUD2 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions industrielles et artisanales ;
- les installations classées et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique ;
- les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux autorisés à l'article AUD1/AUD2 2 ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre, ainsi que la transformation de matériaux de récupération.

Article AUD1 /AUD2 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. En zone AUD1 :

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat ;
- les constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 100 m².

Sous réserve :

- que ces constructions soient réalisées dans le cadre d'une seule opération d'ensemble, compatible, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement ;
- et de plus, pour la zone AUD1 La Roche sur laquelle s'applique la servitude L 123-2-b du code de l'urbanisme, que l'opération comprenne 700m² de surface de plancher sociale.

2. En zone AUD2 :

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage de bureaux et de services, les constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 100 m².

Sous réserve :

- que les constructions et leur organisation soient compatibles avec les orientations d'aménagement et que les équipements internes à la zone, prévus dans les orientations d'aménagement, soient suffisamment avancés pour accueillir les constructions projetées.

3. En zone AUD1 et en zone AUD2 :

Sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines, les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec l'habitat, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement ;
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées

Edification des clôtures :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable

Ravalement de façade :

- Les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable suite à la délibération du conseil communautaire du 11.12.2014.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUD1/AUD2 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division, chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition de l'autorisation de construire.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public (sécurité, collecte des ordures ménagères, des déchets et déneigement) puissent faire demi-tour.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3 mètres minimum de chaussée. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voiries publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.

Article AUD1/AUD2 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et autres

1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

- Eaux pluviales :

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

En l'absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant ...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Avant tout rejet dans le réseau public, un dispositif approprié sur le fond du demandeur (tranchée drainantes, puits filtrants...) devra être réalisé afin de limiter les rejets directs au réseau d'eaux pluviales.

- Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

3. Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

4. Ordures ménagères et déchets :

Les dispositifs de stockage des ordures ménagères et déchets devront être dimensionnés conformément aux normes en vigueur du service gestionnaire.

Article AUD1 /AUD2 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AUD1 /AUD2 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Prescriptions générales :

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 7 m de l'axe des voies publiques. Cette règle ne s'applique pas aux voies

privées qui desservent les opérations d'aménagement faisant l'objet d'une conception d'ensemble.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Toutefois, ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

- dans les terrains en pente de plus de 20% (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction), sans descendre en dessous de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue ;
- dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

2. Prescriptions particulières :

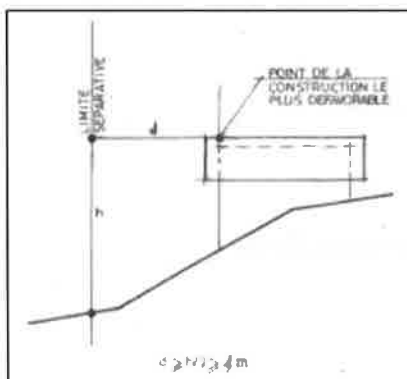
Ces dispositifs ne s'appliquent pas pour :

- des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ;
- l'édification de clôture.

Article AUD1/AUD2 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Prescriptions générales :

- **1.1. Construction principale :**



La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

- **1.2. Annexes :**

Les annexes, accolées ou isolées, d'une longueur inférieure à 8 m, pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

- **1.3. Les bassins (piscine...) :**

Les bassins devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives. Cette distance minimale est de 3 m pour les piscines d'une longueur supérieure à 8 m.

2. Prescriptions particulières :

Peuvent s'implanter librement :

- toute construction, à condition que soit établie par acte notarié une servitude de cours commune, avec le ou les voisins concernés ;
- les constructions, en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite parcellaire, dans le cadre d'un projet commun ;
- les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ;
- les constructions, installations ou équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement ;
- les clôtures et les murets

Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite des berges des cours d'eau.

Article AUD1 /AUD2 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Article AUD1 /AUD2 9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article AUD1 /AUD2 10 – Hauteur maximale des constructions

1. Définition :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre :

- l'égout de toiture dans le cas d'une toiture présentant différents pans ;
- ou l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;

et le sol à son aplomb, mesuré par rapport :

- au terrain naturel si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux ;
- au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

2. Construction principale :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m dans le cas d'une toiture présentant différents pans (avec au maximum R+1+combles) ;
- 7 m dans le cas d'une toiture terrasse (avec au maximum R+1) ;

Toutefois :

L'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

3. Annexes :

La hauteur maximale des annexes, accolées ou isolées est limitée à 3,50 m hors tout.

Article AUD1 /AUD2 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Prescriptions paysagères

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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 ».

Consultance architecturale (information) :

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la CALB avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

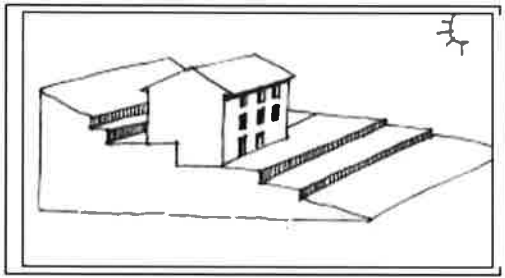
Architecture innovante :

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

1. Concernant les constructions :

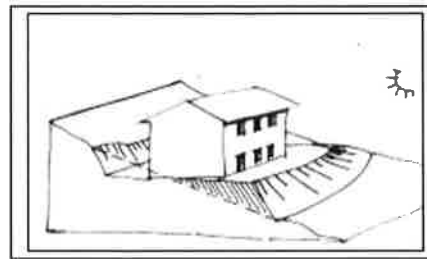
- 1.1. Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.



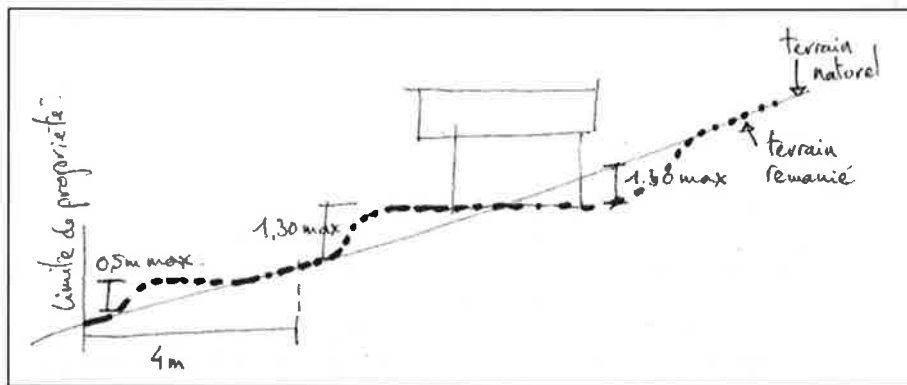
OUI

Schéma : D.D.E. et DIREN Rhône Alpes



NON

Exceptés pour les accès, les mouvements de terre sont limités à 1,30 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. Ils ne dépasseront pas 0,50 m dans une bande de 4,00m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètres sur les limites de propriété.



- 1.2. Architecture

Les constructions de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien) sont interdites.

- 1.3. Façades

Les façades en maçonnerie seront d'aspect enduit et/ou habillées (bardage, vêtue...). L'aspect bloc béton aggloméré ou cellulaire brut est interdit.

Les couleurs vives sont interdites.

Le blanc pur est interdit :

- sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres) ;
- sauf pour les menuiseries (portes, fenêtres et volets).

- 1.4. Toitures et couverture

Sauf dispositions particulières ci-après, les toitures seront :

- soit à deux pans au minimum, avec une pente comprise entre 60 et 100 %, et des débords de toit de 0,80 m minimum. Elles peuvent comporter des croupes. Les couleurs de toit seront gris ardoise ou brun ;
- soit de type toitures terrasses à condition de présenter un aspect fini de terrasse accessible ou de toiture végétalisée. Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale ;

- Soit de composition mixte toiture à pans et toiture terrasse.

Pour les annexes accolées à une construction ou un mur :

- les toitures à un pan sont autorisées. La pente et les débords de toit ne sont pas règlementés. Les couleurs et aspect doivent être identiques à ceux du bâtiment principal.

Pour les annexes isolées :

- les toitures à un pan ou toitures terrasses sont autorisées à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m². La pente et les débords de toit ne sont pas règlementés. Les couleurs doivent être identiques au bâtiment principal ;
- les toitures à 2 pans minimum sont autorisées à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas les 40 m². La pente et les débords de toit ne sont pas règlementés. Les couleurs doivent être identiques au bâtiment principal ;
- seules 2 annexes sont autorisées.

Pour les vérandas :

- les toitures à un pan sont autorisées. La pente et les débords de toit ne sont pas règlementés. La couverture d'aspect translucide ou transparent est autorisée

Pour les serres, verrières, abris piscine :

- la couverture d'aspect translucide ou transparent est autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas la réfection des toitures, qui pourra être identique à l'existant.

- **1.5. Panneaux solaires ou photovoltaïques**

Ils sont autorisés en toiture mais devront être intégrés dans le pan du toit (pas de saillie).

En cas de toiture terrasses, ils devront être disposés sur châssis.

Ils sont également autorisés en façade ou en garde-corps.

2. Concernant les clôtures et portails :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

En cas d'édification d'une clôture, elle sera réalisée avec un dispositif à claire-voie ou d'aspect grillage, posé le cas échéant sur un mur bahut de 0,50 m maximum, présentant un aspect fini.

Dans tous les cas, sa hauteur totale ne dépassera pas 1,50 m.

Sont interdites les brises-vues en aspect canisses, bambous, bâches et palissades en bois

La réfection ou le prolongement d'une clôture existante sont autorisés selon le même traitement d'aspect et de hauteur.

Les couleurs vives sont interdites.

Les clôtures pourront éventuellement être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées. Si ces plantations mesurent 2 mètres de haut maximum, elles devront être implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain ; Si elles mesurent plus de 2 m de haut, elles doivent être situées à 4 m au moins des limites du terrain.

Le portail devra respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement effectif dans le sens de la circulation d'un véhicule en dehors de la voie.

En cas de double accès, seul l'un des deux devra respecter ce recul.

Article AUD1/AUD2 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement minimum de :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement.
Et 1 place visiteur en parking de surface pour 3 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif ou groupé ou 1 place visiteur en parking de surface par lot dans le cadre d'un permis d'aménager
- 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

50% minimum des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places visiteurs.

2. Pour les hôtels :

- 2 places pour 3 chambres

3. Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher de vente

4. Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher

5. Pour les salles de spectacles ou de réunions :

- 1 place pour 6 places assises

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Article AUD1/AUD2 13 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variété locale, de hauteur et floraison diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble (lotissements, permis valant division...) devront avoir au minimum 10 % de la surface totale traitée en espaces communs aménagés et plantés. Ces espaces communs devront posséder, d'un seul tenant ou en deux parties au plus, une superficie suffisante pour constituer des aires de jeux ou des jardins (par exemple). Ils devront par ailleurs être facile d'accès : les morceaux de terrains reliquats des aménagements (talus, petites parcelles de terrains enclavés, bandes de terrain entre la voirie et les lots...) ne seront pas comptabilisés dans les 10 % obligatoires.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article AUD1/AUD2 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles AUD1/AUD2 3 à AUD1/AUD2 13.