

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

➤ Ce qui est interdit

Destinations et sous-destinations des constructions qui sont interdites

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none">• Exploitation agricole.• Exploitation forestière.
Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none">• Commerce de gros, à l'exception des constructions soumises à des conditions particulières.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none">• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés. (interdire ou pas ?)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none">• Industrie, à l'exception des constructions soumises à des conditions particulières.• Entrepôt, à l'exception des constructions soumises à des conditions particulières.• Centre de congrès et d'exposition.

Usages, affectations des sols et activités qui sont interdits

- Les exploitations de carrière et les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux soumis à des conditions particulières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, notamment celles soumises à autorisation, et les activités et installations industrielles et artisanales affiliées à l'industrie, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières.

- Les dépôts qui peuvent représenter une source de nuisances (esthétique, olfactive, rejets et risques divers de pollutions...) incompatibles avec le voisinage de zones habitées, tels que des dépôts de ferrailles, de matériaux divers (à l'exception du bois), de déchets, de véhicules, ou encore les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, ou les caravanes ou résidences mobiles de loisirs isolées...).
- Les installations destinées à l'exploitation agricole.
- Les aménagements et installations d'hébergements touristiques de plein air (terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, caravanes...), à l'exception de ceux soumis à des conditions particulières.
- L'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Interdictions liées aux risques naturels

- Dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R 151-31-2° du Code de l'Urbanisme en raison de l'existence de risques naturels, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdits sauf exceptions mentionnées dans le règlement du PPRN (Annexes du PLU, Pièces XXX).

➤ Ce qui est soumis à des conditions particulières

Destinations et sous-destinations des constructions qui sont soumises à des conditions particulières

Destinations	Sous-destinations
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none">• Industrie: toute construction sous réserve d'être compatible avec la vocation résidentielle de la zone et de ne pas être source de nuisances (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).• Entrepôt: toute construction sous réserve d'être nécessaire à l'exercice d'une activité artisanale et commerciale de détail ou industrielle et de ne pas dépasser un tiers de la surface de plancher de la construction à destination commerciale et artisanale de détail ou industrielle.

Usages, affectations des sols et activités qui sont soumis à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis sous réserve d'être liés aux constructions à implanter dans la zone, ou d'être liés à la réalisation d'infrastructures de desserte ou à des travaux d'aménagements destinés à réduire les risques.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement, et les activités et installations industrielles et artisanales affiliées à l'industrie sont admises à condition d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les aménagements et installations d'hébergement touristique de plein air (notamment les habitations légères de loisirs et tout hébergement insolite) sont admis sous réserve d'être liés à une activité d'hébergement hôtelier et touristique.

Conditions spéciales liées aux risques naturels

- Dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R 151-31-2° du Code de l'Urbanisme en raison de l'existence de risques naturels, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols peuvent être autorisés sous conditions spéciales définies dans le règlement du PPRN (Annexes du PLU, Pièces XXX).

2. Mixité fonctionnelle et sociale

La zone UD est concernée par :

A compléter

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. Volumétrie et implantation des constructions

↳ Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas qui est situé à la verticale.

Pour les bâtiments, elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux situé à l'aplomb de ces points et au point le plus haut du faîtage de la construction, à l'exclusion des installations techniques, ou du sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

▪ Règle générale :

La hauteur maximale des constructions et installations ne pourra pas dépasser :

Cf. le tableau de synthèse des règles existantes et le tableau de proposition de réglementation pour le PLUi

- La règle générale pourra être modulée dans un objectif d'harmonisation de la hauteur de la construction avec l'environnement bâti existant.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle générale, leur rénovation/réhabilitation et agrandissement sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse être augmentée.

↳ Emprise au sol maximale des constructions

A compléter

↳ Principes volumétriques

A compléter

↳ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article s'applique par rapport **aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes ou à créer.**

Les saillies, balcons et dépassées de toit ne sont pas pris en compte dans l'implantation des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal. En cas de surplomb du domaine public routier, ils peuvent être imposés à une hauteur de plus de 3,8 mètres pour des raisons de sécurité routière.

En cas de rénovation/réhabilitation d'une construction existante dont le débord de toit surplombe le domaine public routier, le maintien du débord de toit sur le domaine public routier pourra être interdit pour des raisons de sécurité routière.

▪ **Règle générale :**

Cf. le tableau de synthèse des règles existantes et le tableau de proposition de réglementation pour le PLUi

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites :

- pour des raisons de sécurité : carrefour ou manque de visibilité... ;
- pour des parcelles desservies par plusieurs voies ;
- en cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante ne respectant pas la règle ;
- pour assurer une cohérence avec le bâti existant dans l'environnement immédiat.

↳ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point de la construction. La règle s'applique aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

▪ **Règle générale :**

Cf. le tableau de synthèse des règles existantes et le tableau de proposition de réglementation pour le PLUi

- Une implantation différente pourra être autorisée pour l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle générale afin de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite.

↳ **Implantation sur une même propriété**

A compléter

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

➤ Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En l'absence de précision, les règles ci-dessous s'appliquent à toutes les constructions, existantes ou nouvelles, exception faite des constructions existantes et éléments de patrimoine repérés au règlement graphique (pièces n°xxx) pour leur intérêt architectural et patrimonial qui font l'objet de prescriptions architecturales spécifiques.

Couleur des façades

- **Façades destinées à être enduites**
 - Se reporter au nuancier annexé au règlement.
- **Façades en bois ou autres matériaux non destinés à être enduits**
 - Les façades doivent être de teinte bois naturel d'essence locale (à préciser) ou assurer une harmonie avec l'environnement bâti existant. Pour les façades bois, toutes les finitions sont autorisées : brute, peinte, lasurée.

Aspect des façades

- **Dispositions générales**
 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
 - Les traitements et finitions de surfaces des façades sont mats et non brillants.
 - Les éléments faussement rustiques (crépis grossiers, angles d'about, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, placages) sont interdits.
 - Les pastiches, reproductions ou inspirations de modèles étrangers au Vercors sont interdits (chalets suisses ou savoyards, chalets en madriers, cabanes en bois ronds du Jura, typologies venues du grand nord ou de l'est, maisons Ile-de-France ou provençales...).
- **Façades destinées à être enduites**
 - Les surfaces des façades doivent être sobres et planes. Les finitions rustiques sont interdites.
 - Le pied de la façade peut être souligné par un soubassement de texture d'enduit différente ; l'usage de la pierre de pays en soubassement est également autorisé.
- **Menuiseries extérieures : portes, portes de garage, fenêtres et volets**
 - **Couleurs**
 - Se reporter au nuancier annexé au règlement.
- **Pignons à redents**
 - Les pignons à redents sont interdits sur les nouvelles constructions.
 - Pour les constructions existantes, les pignons à redents couverts de lauzes sont à maintenir avec le même matériau, la même dimension de lauze et la même inclinaison. L'usage du béton ou autre matériaux en remplacement de la lauze est interdit. Les couves existantes doivent être conservées.
 - Les balcons et ouvrages en saillie sont interdits sur des pignons à redents.

- **Eléments techniques**
 - Pour les nouvelles constructions, les éléments techniques saillants sur façade sont interdits (tuyaux d'extraction d'air, climatiseurs...), ils doivent être intégrés à la construction, le cas échéant par coffrage.
- **Constructions annexes**
 - Les constructions annexes ne sont autorisées que si elles sont implantées sur une unité foncière où il existe déjà une construction à usage d'habitation.
 - Les constructions annexes doivent reprendre les proportions du bâtiment principal et être traitées de façon harmonieuse avec ce dernier.
 - Dans le cas de terrains en pente, elles doivent être intégrées au volume principal du bâtiment et reprendre son aspect architectural.

Aspect des toitures

- **Forme des toitures**
 - Tous les types de toitures sont autorisés, à condition qu'elles constituent une continuité ou une cohérence avec les toitures avoisinantes ou du secteur.
- **Couvertures**
 - Les couvertures seront de teinte gris moyen à gris soutenu ; la teinte noire est interdite.
 - Pour toute construction (existante ou nouvelle) édifiée en bordure de voie ou de limite séparative, les pans de toitures orientés vers celles-ci seront obligatoirement équipés d'un dispositif d'arrêt de neige.

Panneaux solaires

- Le dimensionnement des panneaux solaires ne doit pas dépasser les besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- **En toiture**
 - Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique). Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites. Les panneaux seront rassemblés et positionnés en bande verticale ou horizontale suivant le profil de la toiture et doivent présenter un regroupement d'un seul tenant sur la toiture. Ils doivent composer avec les ouvertures en toiture existantes et respecter un équilibre d'ensemble. Les éléments de liaison sont de la même teinte que les panneaux. Ces derniers doivent présenter un coloris mat, similaire ou en accord avec celui du toit existant.
- **En façade**
 - Ils devront faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction.
- **Dissociés de la construction**
 - Ils seront situés à proximité et ne seront pas visibles depuis la voie.

Aspect des clôtures

- **Composition des clôtures**
 - La clôture des terrains n'est pas obligatoire, elle est même déconseillée.
 - En cas d'installation de clôtures, elles doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes.
 - Les clôtures sont de préférence végétales, ou d'aspect simple et léger :
 - soit lisse en bois,
 - soit haie basse de végétation locale et d'aspect naturel,

- soit grillage (couleur blanche interdite) sur muret bas noyés dans la végétation.
 - Les clôtures doivent comporter les réservations pour les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
 - Les portails doivent être sobres et en harmonie avec la clôture. Les portails pleins sont interdits.
 - Les dispositifs opaques tels que claustras, panneaux pleins ou canisses sont strictement interdits.
 - Les essences des clôtures végétales seront choisies dans la liste jointe en annexe du règlement. Les clôtures végétales mono spécifiques (composées d'une seule espèce d'arbustes) d'essences persistantes (conifères, résineux...) sont interdites.
 - Les murs d'enceinte ou de soutènement anciens (hauts murs, murets en pierres ou en lauzes) doivent être conservés, avec toutefois la possibilité de modifier ou de créer des ouvertures si besoin.
- **Hauteur maximale des clôtures**
- La hauteur maximale des clôtures et portails ne dépassera pas 1,5 mètre. Dans le cas où elles sont composées d'un muret bas doublé d'un grillage, le muret ne pourra pas dépasser 0,50 m.

➤ **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié au règlement graphique**

A compléter

➤ **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

- L'organisation, l'orientation et la forme des constructions doivent permettre une bonne utilisation de l'énergie solaire ainsi qu'une protection des vents dominants.
- Pour toute opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation d'habitat de taille significative, concernant plus de 0,5 ha de terrain ou plus de 1000 m² de surface de plancher, plus de 50 % de la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage doit être assurée par des énergies renouvelables : solaire, bois ou géothermie. Cette disposition s'applique également aux constructions isolées réalisées dans ce cadre. Un calcul thermique de dimensionnement est nécessaire ; est admis un calcul du taux d'énergie renouvelables (ENR) basé sur la règle de calcul du référentiel QEB de la Région Auvergne Rhône-Alpes annexé au PLUi.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

➤ **Espaces libres**

- Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à l'accès et au stationnement) doivent être traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés. Ils devront représenter une surface minimale de 20 % de l'unité foncière support du projet.

- Privilégier pour les espaces nécessaires à l'accès et au stationnement des revêtements perméables (pavés drainants, enrobé drainant, gravier, dalles alvéolées...).

↳ **Plantations**

- Les plantations ne sont pas obligatoires.
- Les plantations, arbres et arbustes, doivent être limités et permettre de conserver l'ouverture du paysage.
- Les essences seront choisies dans la liste jointe en annexe du règlement. Les feuillus d'essences locales seront privilégiés. Les haies de conifères et toute plantation 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 doivent être conservés.

4. Stationnement

↳ **Véhicules particuliers**

En cours de rédaction

↳ **Vélos**

En cours de rédaction

↳ **Bornes de recharge électrique**

- Toute construction nouvelle à usage d'habitation, avec parking ou garage intégré à la construction, devra prévoir le pré-équipement des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable.
- Toute construction nouvelle à usage d'activités (commerce, entrepôt, bureau, hôtel...) avec parking devra prévoir le pré-équipement d'au moins 1 place de stationnement sur 10 d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publique ou privées

A compléter

2. Desserte par les réseaux

↳ **Alimentation eau potable**

A compléter

↳ **Assainissement**

A compléter