

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

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

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

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

Article N 9 - Emprise au sol des constructions.

Article N 10- Hauteur maximale des constructions.

Article N 11- Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Article N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols

COMMUNE DE : LE PIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

N
2009

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 4 - ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE:

Il s'agit d'une zone naturelle équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs :

Na correspondant aux équipements publics sportifs et activités de loisirs;

Nb correspondant aux espaces de développement à vocation touristique en bordure de Lac

Nc correspondant aux périmètres immédiats et rapprochés de protection de captages ;

Nco correspondant au corridor écologique le long du ruisseau du Suran;

Ne correspondant aux constructions isolées et hameaux existants où seuls l'aménagement, la transformation sans changement de destination et les extensions limitées des habitations existantes sont autorisées;

Nh correspondant aux constructions isolées autorisées à changer de destination ;

Nh1 correspondant aux secteurs partiellement construits pouvant accueillir de nouvelles constructions en nombre limité ;

N fa et N fb soumis à des prescriptions particulières afin de préserver et protéger le patrimoine bâti et les sites archéologiques potentiels

Ns correspondant aux espaces naturels remarquables du territoire communal à préserver en raison d'un fort intérêt écologique (zones humides : étangs, marais et forêts marécageuses)

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels.

Le plan distingue :

- Les secteurs indicés **Rt**, soumis à un aléa moyen de crues torrentielles.
- Les secteurs indicés **rt**, soumis à un aléa faible de crues torrentielles.
- Les secteurs indicés **Rv**, soumis à un aléa moyen d'inondation par ruissellement sur versant.
- Les secteurs indicés **rv**, soumis à un aléa faible d'inondation par ruissellement sur versant.
- Les secteurs indicés **Rg**, soumis à un aléa moyen de glissement de terrains.
- Les secteurs indicés **rg**, soumis à un aléa faible de glissement de terrains.
- Les secteurs indicés **Ri**, soumis à un aléa moyen d'inondation par crues de fleuves et rivières.
- Les secteurs indicés **ri**, soumis à un aléa faible d'inondation par crues de fleuves et rivières.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N toute installation ainsi que le changement de destination des bâtiments existants

Dans la zone N et le secteur Nco toute construction à l'exception des abris pour animaux liés et nécessaires à une exploitation agricole

Dans les secteurs de la zone N toute construction et aménagement sauf ceux soumis à des conditions particulières

Dans le secteur N fa toutes démolitions ou affouillements à l'exception des travaux liés au besoin d'eau de l'activité agricole qui seront soumis à déclaration de travaux et surveillance.

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les abris pour animaux sont soumis à déclaration de travaux. Ils devront tenir compte dans leur conception de la qualité paysagère des sites dans lesquels ils s'insèrent. Ils ne devront pas excéder 20 m² de SHOB et ne pourront être fermés que sur 3 cotés maximum

La construction d'équipements publics, d'infrastructures, les installations d'intérêt général telles que les stations de transformation électriques, stations de pompage, de relevage et d'assainissement, déchetterie, réservoirs d'eau... dans la mesure où leur implantation s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié (études architecturales, rideaux de verdure, mouvement de terre, etc.).

Dans les secteurs Ne, Nh et Nh1 : les piscines

Dans le secteur Na : les installations et équipements nécessaires au bon fonctionnement des activités sportives et de loisirs.

Dans le secteur Nb : les aires de loisirs et leurs équipements d'accompagnement ainsi que les installations et constructions d'habitat léger de loisir, liés et nécessaires au développement touristique.

Dans le secteur Nc seront appliquées les prescriptions fixées par l'article 7 de l'arrêté préfectoral n° 97-6031 du 18 septembre 1997 portant mise en conformité des périmètres de protection des captages d'eau potable de Brézin situés sur la commune de Le Pin et qui est placé en annexe.

Dans le secteur Nco correspondant au corridor écologique le long du Surand : les installations ou les aménagements nécessaires à l'accueil du public, à la gestion des milieux et aux activités scientifiques, à condition de préserver la qualité des sites et des paysages.

Dans le secteur Ns correspondant aux espaces naturels remarquables du territoire communal : les installations nécessaires à la préservation, la gestion et l'observation des milieux d'intérêt écologique, à condition de conserver la qualité du site.

Dans les secteurs N fb et Nb fb toute démolitions et affouillements sont soumis à autorisation et surveillance, afin de protéger et préserver le patrimoine bâti et les sites archéologiques potentiels.

Dans la zone Ne :

Pour les bâtiments existants leur transformation et leur aménagement dans le volume actuel, leur extension en dehors du volume dans la limite de 30 m² de SHON. En l'absence d'annexes suffisantes, les abris de jardin ou de tout autre nature quand ils constituent une annexe à une habitation existante, dans la fourchette de 20 à 40 m² de SHOB.

Dans la zone Nh :

Pour les constructions existantes, leur changement de destination, leur transformation et leur aménagement dans le volume actuel, sous réserve de la création d'une SHON totale n'excédant pas 200 m². En l'absence d'annexe suffisante, les abris de jardin ou de tout autre nature dans la fourchette de 20 à 40 m² de SHOB.

Dans le secteur Nh1 les constructions nouvelles ne pourront excéder 200 m² de SHON

En l'absence d'annexes suffisantes, les abris de jardin ou de tout autre nature dans la fourchette de 20 à 40 m² de SHOB.

Dans les secteurs **N Rt, N Rv, N Rg, N Ri** affectés respectivement par des aléas moyens, toute nouvelle construction est interdite.

Toutefois, peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

a) Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.

b) Sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa fort ou moyen, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.

c) Sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation, inférieurs à 20m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liés à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone rouge de glissement de terrain
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière et à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

d) Les travaux et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

e) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Dans les secteurs **N Rv** les extensions autorisées évoquées au b) et au c) pourront être accordées sous réserve que le projet se situe à plus de 10 mètres de l'axe du talweg, du fossé ou de l'exutoire, et/ou que les travaux projetés permettent le passage des eaux de ruissellement superficiel sans modifier les conditions d'écoulement à l'aval de la parcelle.

Dans les secteurs **N rg** affectés par un aléa faible de glissement de terrains, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve:

- que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de vidange de piscine) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°4, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrains.

Dans les secteurs **N ri** affectés par un aléa faible d'inondation par crues de fleuves et rivières, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve:

- que le niveau habitable où utilisable soit situé à 0,50 m au-dessus du terrain naturel,
- que toute partie du bâtiment située en dessous de cette cote ne soit ni aménagée, ni habitée. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans les fiches n°3 bis et 0, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque d'invasion lors de crues exceptionnelles de torrents et à la prévention des dommages contre les eaux.

Dans les secteurs **N rt** affectés par un aléa faible de crues torrentielles, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve:

- que le niveau habitable où utilisable soit situé à 0,50 m au-dessus du terrain naturel,

- que toute partie du bâtiment située en dessous de cette cote ne soit ni aménagée, ni habitée. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans les fiches n°3 bis et 0, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque d'invasion lors de crues exceptionnelles de torrents et à la prévention des dommages contre les eaux.

Dans les secteurs **N rv** affectés par un aléa faible d'inondation par ruissellement sur versant les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°1, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Article N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article L 214-1 du code de l'environnement et le décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 précisent que sont soumis à autorisation ou déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques pour toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissances ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence provisoire de réseau d'assainissement collectif (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu), les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront pouvoir se brancher directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire. Tout projet devra être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol. Les pétitionnaires devront apporter la preuve que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problème de pollution notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 214-1 du code de l'environnement).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite: commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions notamment à des fins domestiques.

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur. Les revêtements de permettant pas à la faune de circuler seront interdits.

Rappel : le décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Ruisseaux et fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Réseaux électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions seront obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Article N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Pour l'aménagement des bâtiments dans leur volume existant, non raccordés au réseau collectif d'assainissement, une surface de 1000 m² minimum de terrain est exigée.

Dans les secteurs Na et Nb pour toutes installations ou constructions publiques nécessaires aux activités touristiques et sportives non raccordées au réseau collectif d'assainissement, une surface de 1000 m² minimum de terrain est exigée.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les annexes des habitations existantes.

Article N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées à l'article N2 devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite où ils n'occasionnent pas de gêne sur l'espace public.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les annexes des habitations existantes ainsi que pour les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les annexes des habitations existantes ainsi que pour les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Na l'emprise au sol des espaces artificialisés ne pourra excéder 20 % de la surface parcellaire et les constructions ne devront pas excéder 15% de la surface de leurs parcelles supports.

Dans le secteur Nh1 l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 15 % de la surface de leurs parcelles supports. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol les piscines et les garages semi enterrés comportant des toitures terrasses végétalisées.

Article N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cette hauteur est limitée à 7 mètres.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les annexes des habitations existantes ainsi que pour les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

Article N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER

Rappel : l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Toute construction ou installation devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre.

Implantation des bâtiments

Les constructions devront s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la voie les desservant. L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévu le plus proche de l'accès à la parcelle. Les vues et les meilleures expositions devront être prise en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

Implantation des bâtiments par rapport à la pente

Les bâtiments devront être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès. L'implantation des bâtiments devra tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions

Les talus, déblais et remblais devront être réduits. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture.

Accès

Les voiries intérieures et rampes devront être de courte longueur, d'une pente inférieure à 13%.

Les rampes d'accès

L'implantation sera prévue le plus proche de l'accès à la parcelle notamment dans les terrains pentus.

Le stationnement des véhicules en sous-sol induisant une trémie d'accès est interdit.

Pour les parcelles desservies par l'amont, les garages et stationnement seront réalisés à l'amont et inversement pour les parcelles desservies depuis l'aval.

Aspects extérieurs des constructions

Volumes

Seuls les volumes des constructions correspondant aux caractéristiques morphologiques du milieu urbain dans lesquels ils s'insèrent seront acceptés. Les complications de volumes seront à éviter. On limitera chaque construction à deux volumes différents. Un grand soin sera attaché à la proportion du volume

Tout corps de bâtiments qu'il soit un simple volume ou composé de constructions jumelées et groupées ne pourra, d'un seul tenant, excéder une longueur de 30 mètres.

Niveaux

Les aménagements de l'étage seront prévus préférentiellement toute-hauteur afin d'éviter les percements et verrues de toit. On s'efforcera d'intégrer les bâtiments dans la pente de leur terrain en créant si nécessaire des demi-niveaux. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction, comme un escalier de tour ou un élément fort dominant le reste, sont à proscrire.

Insertion dans la pente

Les mouvements de terre devront être réduits au minimum, ce qui nécessite une conception prenant en compte dès l'origine la topographie du terrain.

Forme des toits

La toiture des constructions devra comporter deux pans au minimum à l'exception des garages semi enterrés comportant des toitures terrasses végétalisées. Des dispositions particulières pourront être envisagées pour une meilleure intégration. Les faitages seront obligatoirement orientés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment concerné. Il sera bon de prévoir dans ce cas, les conditions harmonieuses d'une éventuelle extension.

Les dépassées de toiture seront d'au moins 0.60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, à l'exception des annexes d'une SHOB inférieure ou égale à 9 m². Les toitures devront couvrir préférentiellement l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).

Pour les annexes aux habitations d'une SHOB supérieure à 9 m² des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites.

Pentes de toit

L'harmonie avec le commun des bâtiments voisins sera recherchée. La pente de toit des annexes devra être en harmonie avec celle de la construction principale. Les toitures auront des pentes supérieures à 50% à l'exception des garages semi enterrés comportant des toitures terrasses végétalisées ainsi que les annexes d'une SHOB inférieure ou égale à 9 m². Toutefois, en relation avec les matériaux de couverture et le site d'implantation, pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites.

Pour les annexes aux habitations d'une SHOB supérieure à 9 m² des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites.

Jacobines, outeaux, chiens assis et châssis de toit de type «Vélux» ou similaire

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture devront être écartés. Exceptionnellement lorsque leur impact sera jugé réduit, l'une de ces solutions pourra être tolérée.

Dans ce cas :

- les jacobines devront être réalisées de préférence en bois (poteaux latéraux en bois découverts sur leur 3 cotés extérieurs et joues latérales habillées en bois. Leur taille, s'il y a lieu, reprendra les dimensions des précédents existants.
- les châssis de toitures et autres ouvertures de type « Velux » ou similaire seront choisies et mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière une réalisation saillante ne pourra être acceptée. Les dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de façades.

Les auvents

Ils ne sont pas souhaités ou seront de préférence intégrés à la toiture. Si aucune de ces dispositions ne peut être mis en œuvre, seul un auvent amplement conçu et situé au dessus des entrées, pourra être évoqué.

Matériaux et couleurs

Les couvertures en bardeau d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère du secteur ne pourront qu'être exceptionnellement tolérés. Les couvertures seront réalisées en tuiles, de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli. Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif, les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées seront préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Pour tout projet il convient de se référer au nuancier consultable en Mairie.

Cheminées

Elles devront être placées dans le tiers supérieur de la toiture, le plus près possible du faîtage. Les souches de cheminées seront enduites de la même façon que les murs. Très visibles, leur volume sera proportionné en fonction de la construction. Tout couronnement technique (aspirateurs, etc...) est interdit.

Façade et enduits

Couleurs

Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification. Dans le cas général on se réfère de préférence à des teintes gris-beige. Si le bois est utilisé pour son aspect il sera de teinte moyenne (noyer vieilli ou teinte chêne moyen). Pour tout projet il convient de se référer au nuancier consultable en Mairie.

Aspect

L'aspect de surface obtenu devra être homogène et évitera l'accroche de la poussière en étant de préférence finement frotté, gratté ou lissé. Aucune tyrolienne, enduit gros grain, enduit à relief ou enduit peint ne pourra être accepté.

Décorations

Sur les grands volumes le bardage bois est autorisé. Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdites les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment, etc...

Ouvertures et menuiseries

Matériaux

Les menuiseries bois seront préférées.

Couleurs

Si le bois est utilisé pour son aspect, vernis ou lazuré, la teinte sera ni trop claire ni trop foncée (en référence au ton chêne moyen). Cependant les menuiseries seront de préférence peintes avec des teintes qui mettront en valeur la construction sans nuire à son environnement. Aussi les recherches d'harmonie de couleur seront abordées avec les plus grandes précautions.

Pour tout projet il convient de se référer au nuancier consultable en Mairie.

Formes et proportions

Excepté pour les bâtiments d'activités tertiaires, les commerces, les portes de garages : les ouvertures seront rectangulaires, plus hautes que larges.

Appareillage

Les volets seront réalisés de préférence en bois plein, avec un cadre rectangulaire et une traverse horizontale médiane identique aux volets traditionnels dauphinois.

Les volets roulants sont interdits sauf impératif technique.

Barreaudages, mains courante, etc...

Leur dessin sera aussi simple que possible (barreaudage, vertical), en section carré ou rectangulaire. Les mains courantes seront de préférence en bois. Les gardes corps en béton moulés sont interdits.

Autres

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation des maisons à ossature bois, les constructions bioclimatiques et les bâtiments à caractère contemporain.

Portails et clôtures

Il conviendra d'aborder les clôtures en fonction de leur situation

- 1) Clôtures périmétriques de l'opération
- 2) Clôtures séparative entre deux tènements
- 3) Clôture de séparation d'avec le domaine public, les circulations et les espaces ouverts au public.

Matériaux

- 1) Dans les secteurs construits en continu, les clôtures devront contribuer à la continuité du bâti.
- 2) En dehors des secteurs construits en continu, les clôtures périmétriques et séparatives entre deux parcelles devront être le plus discrète possible, aussi seront-elles traitées en haies végétales, éventuellement doublée d'un grillage métallique à mailles, à même le sol, ou surmontant un muret n'excédant pas 0,60m de hauteur.
- 3) Les clôtures de séparation avec les circulations du domaine public, seront traitées de manière plus urbaine pour préserver l'intimité des tènements privatifs et assurer une continuité urbaine des espaces équipés.

Hauteur

- 1) Les clôtures périmétriques devront avoir une hauteur inférieure à 2.00 m.
- 2) Les clôtures séparatives entre deux tènements ne devront pas gêner la vue, l'éclairage et la salubrité des espaces et des logements. Leur hauteur sera inférieure à 2.00 m voire à 1.70m sur une partie de longueur.
- 3) Les clôtures de séparation avec les circulations auront une hauteur inférieure à 2.00m, celles des espaces verts ouverts au public auront une hauteur inférieure à 1.70m

Aspects extérieurs (appareillage, couleur, enduits)

Sont interdites les clôtures constituées de pare vues (toile, canisse, etc..) ainsi que les piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment, etc...Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur. Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification. Dans le cas général on se réfèra de préférence à des teintes gris-beige.

Pour tout projet il convient de se référer au nuancier consultable en Mairie.

Implantation par rapport aux limites

Les plantations de haies séparatives seront réalisées sur ou proche de la limite séparative, les clôtures (grillage) étant de préférence réalisées en retrait des plantations sur le domaine privé.

Doublure végétale

Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques (par exemple : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmille, etc...) et à l'exclusion de toutes essences étrangère à la région.

Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France des prescriptions particulières pourront être exigées.

Article N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans les sous-secteurs Nh et Nh1

Un espace de stationnement d'au moins 15 m² librement accessible depuis la voie publique pourra être exigé sur la parcelle ou le tènement support de la construction.

- Logements :

- 1 emplacement non couvert (hors garage) /40 m² de SHON

- 2 emplacements non couverts (hors garage) /40 à 110 m² de SHON

Au-delà de 110 m² de SHON un nombre de stationnements ou de garages pourra être exigé en fonction de l'importance de l'opération à réaliser ou construire.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation de logements sociaux.

- Bureau 1 emplacement/15 m²
- Artisanat 1 emplacement/50 m²

Article N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans le secteur Nh1 les parcelles supports de nouvelles constructions devront comporter au minimum sur 50% de leur surface des espaces non construits et paysagers.

Arbres abattus

Ils devront être remplacés par des essences locales ou des arbres fruitiers dans la mesure de 2 arbres par parcelle au minimum.

Composition et intégration paysagère

Les mouvements de terre devront être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée.

Les essences

Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques pourront être utilisées. Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale sera réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmillle etc...).

Afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, en référence à l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme le PLU a identifié et localisé des éléments remarquables du paysage à protéger. Il sera fait application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, qui impose une demande d'autorisation préalable pour tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié. Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra être obligatoirement reconstituée et comprendre plusieurs strates constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise).

Certains éléments significatifs du paysage ont été identifiés sur le document graphique du PLU en espace boisé classé (EBC) Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf cas particuliers.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans les secteurs Na, Nb, Ne, Nh, et Nh1 Il n'est pas fixé de COS., les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles N 3 à N 13.