

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

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

**Article U 1** - Occupations et utilisations du sol interdites

**Article U 2** - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

**Article U 7** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

**Article U 9** - Emprise au sol des constructions

**Article U 10** - Hauteur maximale des constructions

**Article U 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 U 12** - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

**Article U 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 U 14** - Coefficient d'occupation des sols

# COMMUNE DE : LE PIN

## PLAN LOCAL D'URBANISME

**UB**  
2012

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE 2 - ZONE UB

##### CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone urbaine équipée qui accueille les constructions d'habitations individuelles isolées, jumelées, groupées ou contiguës.

Les zones UB spécifiques situées aux lieux dits « Gutinières » et « Alles », afin de préserver la qualité du tissu urbain traditionnel existant et son organisation fonctionnelle, font l'objet d'orientations d'aménagement précisant les principes d'implantation des constructions, de leurs stationnements, ainsi que la morphologie du corps du bâtiment principal de toute construction susceptible de s'implanter dans la zone. Pour tout projet il convient de se référer aux orientations d'aménagement opposables aux tiers où sont précisées ces dispositions pour les secteurs concernés.

Elle comprend les trois sous secteurs :

- UBa, UBb et UBc permettant au regard de leur environnement proche et de leur caractère propre des prescriptions réglementaires particulières ;
- UBc où les clôtures doivent impérativement permettre le passage de la faune transitant du milieu humide vers la forêt et réciproquement.

Cette zone à caractère résidentiel accueille également :

- les activités tertiaires et les services.

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels.

Le plan distingue :

- 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 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 UB 1** - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières ;
- les terrains de camping caravaning et de stationnement de caravanes,
- les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UB 2 ;
- les constructions à usage d'activités nuisantes présentant un risque grave de pollution pour l'environnement ;
  
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- les constructions à usage agricole.
- Tout corps de bâtiments qu'il soit un simple volume ou composé de constructions jumelées et groupées, d'un seul tenant, excédant une longueur de 30 mètres.

### **Article UB 2** - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans le secteur UBc les clôtures doivent impérativement permettre le passage de la faune transitant du milieu humide vers la forêt et réciproquement.

Dans les secteurs, **UB Rv**, **UB 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 20m<sup>2</sup>, 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 **UB 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 **UB 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.

Dans les secteurs **UB 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 ans 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 **UB 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.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

### **Article UB 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 à l'article 2 du Titre I, reste applicable.

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger (plateforme de sécurité). Pour ce faire, il pourra être imposé d'implanter le portail ou la porte de garage en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès seront mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Les accès devront être aménagés de façon à ne pas enclaver de terrains limitrophes.

#### **Voirie**

Les voies qu'elles soient privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. En règle générale, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, lorsque les voies comporteront une impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi-tour.

Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, ...) devront être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement d'une taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères (stockage temporaire des containers).

**Article UB 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.

### **Déchets**

Il devra être réalisé pour les opérations d'ensemble un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective (comprenant les containers à verre) des ordures ménagères en accès direct avec le domaine public.

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

En cas d'assainissement individuel, un terrain d'au moins 1.000 m<sup>2</sup> est exigé pour toute construction qui ne peut être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

### **Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les présentes dispositions sont applicables à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale

Dans la zone UB et les secteurs UBa, UBb et UBc :

L'implantation des constructions s'effectuera soit à l'alignement soit à une distance par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté.

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 ceux-ci n'occasionnent pas de gêne sur l'espace public.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

### **Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans la zone UB et les secteurs UBa, UBb et UBc:

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative en prenant en compte l'extrémité de la dépassée de toit ou à défaut avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 1 mètre.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons d'urbanisme, de salubrité ou d'ensoleillement.

### **Article UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

#### **Dans la zone UB et secteurs UBa, UBb et UBc :**

L'emprise au sol maximum des bâtiments, correspondant à la projection verticale sur le sol de leurs volumes hors œuvre à l'exclusion des balcons et dépassées de toiture dans la limite de 1,50 mètre, est fixée à:

- 30 % de la surface du terrain pour tout projet d'une surface de plancher inférieure à 500 m<sup>2</sup>.
- 25 % de la surface du terrain pour tout projet d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les annexes et les piscines.

### **Article UB 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.

#### **Règle générale**

Pour toute construction :

la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture est limitée à 7 mètres ; dans le cas de toitures terrasses végétalisées, seules autorisées, la hauteur maximum est de 5,5 m mesurés au niveau supérieur de l'acrotère ;

la hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est limitée à 12 mètres.

**Dans la zone UB et les sous-secteurs UBa, UBb et UBc :** pour les annexes construites sur limite séparative la hauteur maximum, à l'égout de toiture, est limitée à 2,50 m, à l'exception d'opérations de constructions proposant des bâtiments jumelés par les annexes.

## **Règles particulière**

**Dans le secteur UBb** : la hauteur maximum, à l'égout de toiture, est limitée à 5 mètre.

Pour les annexes à l'habitation non implantées en limite séparative, les équipements publics, les constructions d'activités tertiaires, artisanales, commerciales ou de services des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites.

Dans les secteurs déjà bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (hors annexes) peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

**Article UB 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

### **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 toitures terrasses végétalisées, seules autorisées. Des dispositions particulières pourront être envisagées pour une meilleure intégration. Les faîtages 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 dénivelés de toiture seront d'au moins 0.60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, à l'exception des annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9 m<sup>2</sup>. 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 surface de plancher supérieure à 9 m<sup>2</sup> 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 surface de plancher inférieure ou égale à 9 m<sup>2</sup>. 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 surface de plancher supérieure à 9 m<sup>2</sup> 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 réfèra 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, agglo 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.
- 4) Les clôtures situées en zone UBc doivent être réalisées de manière à permettre le passage de la faune transitant du milieu humide vers la forêt et réciproquement. Les clôtures devront être perméables - végétales, grillagées ou mixtes- afin de permettre la libre circulation de la faune. Pour ce faire, les clôtures autres que celles constituées par une haie composée d'essences locales variées, devront présenter un espace minimum de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture et une hauteur maximum de 1,30 mètre.

### **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 UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré

Un espace de stationnement d'au moins 15 m<sup>2</sup> librement accessible depuis la voie publique est exigé sur la parcelle ou le tènement support de la construction par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### • Logements :

1 emplacement non couvert (hors garage) / 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

2 emplacements non couverts (hors garage) / 80 à 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Au-delà de 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher un nombre de stationnements où de garages pourra être exigé en fonction de l'importance de l'opération à construire.

Des dispositions différentes sont autorisées pour la réalisation de logements sociaux suivant l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

• Commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup>	1	emplacement/20 m <sup>2</sup> de vente
• Bureau	1	emplacement/15 m <sup>2</sup>
• Artisanat	1	emplacement/50 m <sup>2</sup>

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L123-1-2 alinéa 3-du Code de l'Urbanisme.

### **Stationnement des deux roues**

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics, à usage d'habitation dans les opérations de logements collectifs.

Le local doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Le local sera clos et couvert. Chaque espace destiné aux deux roues devra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

## **Article UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres (traitement végétal ou minéral) correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. Pour toute opération supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher des espaces collectifs paysagers peuvent être prescrits en dehors du stationnement et des voiries.

Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 3 emplacements. Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés.

Toutes les plantations existant préalablement sur le terrain devront être signalées et les essences respectives précisées. La conception s'attachera à conserver et mettre en valeur ce patrimoine

### **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.

Pour les zones situées en bordure d'une limite stratégique de secteur mentionnées sur le document graphique du PLU, des plantations de haies et arbres de hautes tiges devront être prévus de manière significative au droit des parcelles constructibles concernées, afin de permettre la matérialisation effective de cette limite, au-delà de laquelle l'urbanisation ne pourra pas se développer afin de préserver les continuités naturelles et agricoles, coupures à l'urbanisation.

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à : 0,35

Pour les équipements publics, Il n'est pas fixé de COS, les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UB 3 à UB 13.

En cas de sinistre, tous les droits préexistants en matière de COS seront maintenus.

Afin d'inciter la réalisation de constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, la commune a délibérée afin d'autoriser un dépassement de COS suivant l'article L128-2 créé par la Loi n°2005-781 du 13 juillet 2005-art 30 () JORF 14 juillet 2005.