COMMUNE DE : LE PIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

UA
2020

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

La zone UA correspond aux parties agglomérées du village ancien de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles existantes.

La zone UA, afin de préserver la qualité du tissu urbain traditionnel existant et son organisation fonctionnelle, fait 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 le sous secteur UAe résultant d'une étude d'urbanisme, faisant l'objet de servitudes de projets suivant l'article L 123-2 du code de l'urbanisme, ainsi qu'un secteur UAa de construction mixte prévoyant un programme de construction de logement social (cf document graphique).

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels.

Le plan distingue :

-Les secteurs indicés " ri ", soumis à un aléa faible d'inondation
-Les secteurs indicés " rv ", soumis à un aléa faible de ruissellement sur versant.

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

Article UA 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 UA 2 ;

- les constructions à usage d'activités nuisantes présentant un risque grave de pollution pour l'environnement ;

- les constructions à usage agricole ;

- les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;

- 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. Cette interdiction ne s'applique pas dans le secteur UAa.

Article UA 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 les secteurs **UA 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'envahissement lors de crues exceptionnelles de torrents et à la prévention des dommages contre les eaux.

Dans les secteurs **UA 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 UA 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 UA 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.

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

Sans objet

Article UA 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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à défaut avec un recul de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement. Cette distance est portée à 6 mètres maximum dans le secteur UAa.
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 gène sur l'espace public.
Dans le secteur UAa, cette règle s'applique à la construction principale, 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 gène sur l'espace public. Les garages couverts devront respecter une distance d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le sous secteur UAe les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à défaut avec un recul de 5 mètres minimum.

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

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

Dans la zone UA et le sous-secteur UAe :
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.
Dans le secteur UAa, les constructions à destination d'habitation doivent respecter une distance d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives. Dans ce même secteur, les constructions annexes (hors citernes de propane) doivent s'implanter sur limite séparative ou une distance maximale d'un mètre comptée à partir de cette limite.

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

Article UA 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 UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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 m².
- 25 % de la surface du terrain pour tout projet d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m².

Dans le secteur UAa, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50% de la surface du terrain.

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 UA l0 - 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.

Règles générales

Pour toute construction la hauteur maximum à l'égout de toiture est limitée à 9 mètres. Les toitures terrasses végétalisées ne pourront excéder une hauteur de 5 ,5 m mesurés au niveau supérieur de l'acrotère

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est limitée à 14 mètres.

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.

Dans le secteur UAa :

- La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à 11 mètres à l'égout du toit depuis le terrain naturel avant travaux ;
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 mètres à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux.

Règles particulières

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 peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article UA 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, sauf dans le secteur UAa.
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 prises en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée, sauf dans le secteur UAa dans lequel les garages seront isolés de la construction principale.

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.
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le secteur UAa.

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. Cette dernière disposition ne s'applique pas dans le secteur UAa.

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.
Dans le secteur UAa, un 3ème volume de plus petite taille est autorisé dès lors qu'il permet de respecter les caractéristiques morphologiques du tissu urbain environnant et offre une vue au-delà de la construction.

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. Dans le secteur UAa, les locaux techniques ne comportant pas de toitures à pans ne sont pas soumis à l'obligation de toiture végétalisée. 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.

A l'exception du secteur UAa dans lequel les dépassées de toits sont d'au moins 0,4 mètre, 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 surface de plancher 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 surface de plancher 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 des annexes d'une surface de plancher 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 surface de plancher 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 référa 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. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UAa.

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. Ils sont autorisés dans le secteur UAa.

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 en 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 périmètriques 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 périmètriques 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 périmètriques 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, agglo 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 référa 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 UA 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 par des installations propres en dehors des voies publiques.

• Logements :
1 emplacement /80 m² de surface de plancher
2 emplacements/ 80 à 110 m² de surface de plancher
Au-delà de 110 m² de surface de plancher un nombre de stationnement ou 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.

• Hôtel	1	emplacement/chambre
• Commerce supérieur à 100 m2	1	emplacement/20 m² de vente
• Bureau	1	emplacement/15 m²
• Artisanat	1	emplacement/50 m²

Aucune place de stationnement n'est exigée pour les commerces et les bureaux implantés dans le secteur UAa.

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 UA 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 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 m² 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, sauf dans le secteur UAa. Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés : dans le secteur UAa, l'infiltration des eaux de pluie sera gérée à la parcelle par des dispositifs permettant leur recueil et leur infiltration.

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. Dans le secteur UAa, l'abattage d'arbres ne pourra aboutir à la présence de moins de 2 arbres sur l'unité foncière. Si tel devait être le cas, les arbres abattus seraient alors remplacés pour atteindre ce seuil.

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, charmille etc…).

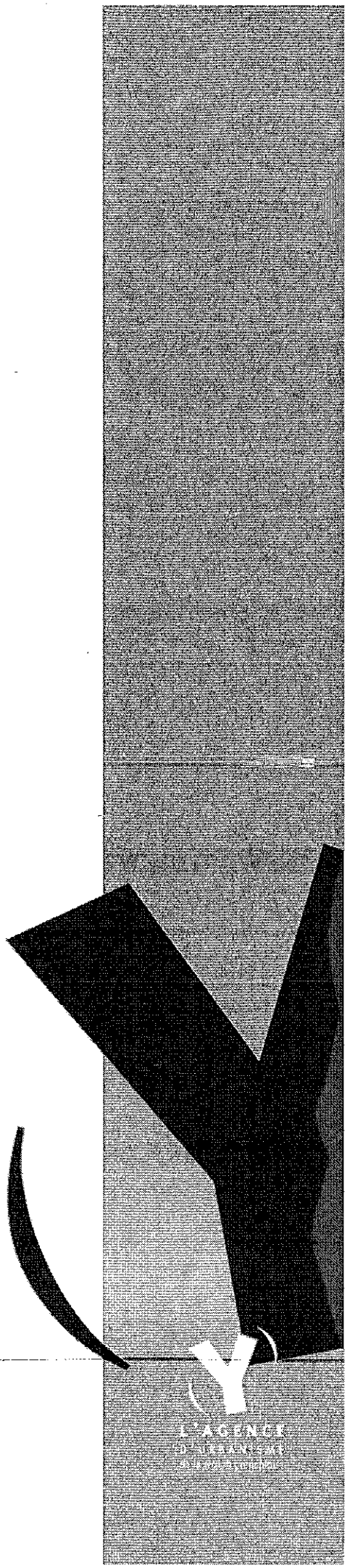
Afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, en référence à l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme le PLU a identifié et localisé des éléments remarquables du paysage à protéger. Il sera fait application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, qui impose une demande d'autorisation 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 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

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



COMMUNE DE :

LE PIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT D'URBANISME

MODIFICATION N°1

Dossier d'approbation

Mai 2012

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

en date du : 31 mai 2012

approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

MAIRIE LE PIN 38730 (Isère)

Le Maire,
Jean-Paul BRET

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan **p.4**

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols **p.4**

Article 3 : Division du territoire en zones **p. 5**

Article 4 : Adaptations mineures **p. 7**

Article 5 : Risques naturels **p. 7**

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA **p. 10**

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB **p. 25**

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UI **p. 41**

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone AU **p. 52**

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone A **p. 69**

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone N **p. 84**

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Champ d'application territorial du plan

Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 3 Division du territoire en zones

Article 4 Adaptations mineures

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la commune du PIN

Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
2°) Les articles - R 111.2 - R 111.4 - R 111.15 - R 111.21 du Code de l'Urbanisme.
3°) Les articles L 111-9, L 111-10 du code de l'urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4°) Les règles spécifiques des lotissements, lorsque leur maintien a été demandé par les colotis. La liste des lotissements concernés par ce maintien est reportée en annexe au PLU.

Article L 111-3 du Code Rural Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.
Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.
Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.
Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.
Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

Code de l'Urbanisme :

Code de l'Urbanisme :

Art. R. 111-2 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-15 - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-21 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tireté et repérées au plan par les indices suivants :

Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (art. R 123-5 C.urb).

Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

«Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à

mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement».
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. (art. R 123-6 C.urb).
Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A (art. R 123-7 C.urb).
Ces zones font l'objet des chapitres du titre IV.

Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés 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, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
«En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols».

«En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages» (art. R 123-8 C.urb).

Ces zones font l'objet des chapitres du titre V.

Le Plan comporte aussi :

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L130.1 et 130.2 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments paysagers remarquables à protéger en application de l'article L123.1-7 du code de l'urbanisme. Ils sont reportés sur le document graphique. Cela comprend des éléments végétaux ainsi que des éléments bâtis.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles I à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 – RISQUES NATURELS

Conformément aux dispositions des articles L 121-1 et R 123-11 du Code de l'urbanisme le PLU doit afficher les risques naturels à partir des informations disponibles. Le document graphique et le règlement permettent de connaître les dispositions applicables à chaque zone délimitée au document graphique en fonction de la nature de l'aléa recensé et du niveau pris en compte (fort, moyen, faible).

Le règlement instaure des règles d'urbanisme en précisant notamment les modes d'occupation et d'utilisation du sol interdits, ceux admis et les prescriptions à respecter et indique en outre les références des fiches conseils auxquelles il convient de se reporter pour prendre en compte des règles de construction.

Une carte des aléas recensés sur la commune au 1/ 5 000 et les fiches-conseils sont annexées dans un sous dossier spécifique intitulé « Documents informatifs sur les risques naturels ».

Séismicité

Le territoire de la commune est classé en zone de séismicité 1B au vu du décret n° 91. 461 du 14 mai 1991, modifié par les décrets n° 2000-892 du 13 décembre 2000 et 2004-1413 du 23 décembre 2004, relatifs à la prévention du risque sismique. Les mesures préventives (règle de construction, d'aménagement ou d'exploitation), applicables aux bâtiments, équipements et installations de la catégorie dite « à risque normal), relevant des classes B, C et D sont fixées par les arrêtés du 16 juillet 1992 et du 29 mai 1997. La catégorie dite «à risque normal» comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat.

Définitions

Secteur ou sous-secteur

Le secteur ou sous-secteur, au même titre qu'une zone, est un ensemble de terrains ou partie de terrains délimité par des traits discontinus figurés sur les documents graphiques du PLU.

Ensemble immobilier

Un ensemble immobilier regroupe plusieurs bâtiments unis entre eux par des installations ou ouvrages collectifs assurant leur cohésion, tels que : allées, aires de jeux, de sport, de stationnement.
Ne répond pas à cette définition un ensemble composé de plusieurs bâtiments dont les copropriétés sont distinctes et qui ne sont reliés entre eux par aucune partie commune (Cass. 3e civ., 15 juin 1988: Loyers et copr., oct. 1988, p. 394).

On distingue :

- les ensembles immobiliers classiques composés d'immeubles distincts ayant chacun leurs fondations particulières ;
- les ensembles immobiliers complexes composés d'une masse de bâtiments groupés ou même apparemment distincts mais construits sur une seule dalle porteuse et disposant généralement d'un sous-sol commun.

Un ensemble immobilier peut regrouper non seulement des immeubles collectifs, mais aussi des maisons individuelles

Les annexes

Les annexes sont des bâtiments de petite dimension et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, garages, remises, abris bois, abris de jardin.

Définition de la surface de plancher

« s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment » (art. L. 112-1 C. urb.).

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

UA
2012

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

La zone UA correspond aux parties agglomérées du village ancien de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles existantes.

La zone UA, afin de préserver la qualité du tissu urbain traditionnel existant et son organisation fonctionnelle, fait 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 le sous secteur UAe résultant d'une étude d'urbanisme, faisant l'objet de servitudes de projets suivant l'article L 123-2 du code de l'urbanisme.

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels.

Le plan distingue :

-Les secteurs indicés " ri ", soumis à un aléa faible d'inondation
-Les secteurs indicés " rv ", soumis à un aléa faible de ruissellement sur versant.

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

Article UA 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 UA 2 ;

- les constructions à usage d'activités nuisantes présentant un risque grave de pollution pour l'environnement ;

- les constructions à usage agricole ;

- les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;

- 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 UA 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 les secteurs **UA 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'envahissement lors de crues exceptionnelles de torrents et à la prévention des dommages contre les eaux.

Dans les secteurs **UA 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 UA 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 UA 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.

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

Sans objet

Article UA 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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à défaut avec un recul de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement
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 gène sur l'espace public.

Dans le sous secteur UAe les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à défaut avec un recul de 5 mètres minimum.

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

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

Dans la zone UA et le sous-secteur UAe :
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 et les transformateurs électriques.

Article UA 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 UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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 m².
- 25 % de la surface du terrain pour tout projet d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m².

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 UA 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.

Règles générales
Pour toute construction la hauteur maximum à l'égout de toiture est limitée à 9 mètres. Les toitures terrasses végétalisées ne pourront excéder une hauteur de 5 ,5 m mesurés au niveau supérieur de l'acrotère

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est limitée à 14 mètres.

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 particulières

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 peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article UA 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 prises 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 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 surface de plancher 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 surface de plancher 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 des annexes d'une surface de plancher 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 surface de plancher 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 référa 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 en 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 périmètriques 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 périmètriques 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 périmètriques 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, agglo 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 référa 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 UA 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 par des installations propres en dehors des voies publiques.

• Logements :

1 emplacement /80 m² de surface de plancher

2 emplacements/ 80 à 110 m² de surface de plancher

Au-delà de 110 m² de surface de plancher un nombre de stationnement ou 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.

• Hôtel	1	emplacement/chambre
• Commerce supérieur à 100 m2	1	emplacement/20 m² de vente
• Bureau	1	emplacement/15 m²
• Artisanat	1	emplacement/50 m²

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 UA 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 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 m² 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 des 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, charmille 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 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

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

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 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 **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'envahissement 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 m² 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 m².
- 25 % de la surface du terrain pour tout projet d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m².

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 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 surface de plancher 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 surface de plancher 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 surface de plancher 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 surface de plancher 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 simplement 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 réfera 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 en 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 périmètriques 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 périmètriques 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 périmètriques 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, agglo 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 référa 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 mois 15 m² librement accessible depuis la voie publique est exigé sur la parcelle ou le tènement support de la construction par tranche de 300 m² de surface de plancher.

- Logements :

  1 emplacement non couvert (hors garage) / 80 m² de surface de plancher

  2 emplacements non couverts (hors garage) / 80 à 110 m² de surface de plancher

Au-delà de 110 m² 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 m2	1	emplacement/20 m² de vente
• Bureau	1	emplacement/15 m²
• Artisanat	1	emplacement/50 m²

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 m² 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, charmille 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.

COMMUNE DE : LE PIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

UI
2012

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 3 - ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux activités économiques.

Elle comprend le secteur UIa pouvant accueillir des activités de loisirs et de plein air

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels.

Le plan distingue :

-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 UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation à l'exception des habitations autorisées à l'article UIa 2

Les exploitations agricoles sauf dans le secteur UIa

Dans le secteur UIa les activités industrielles, les commerces.

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

Les installations soumises à déclaration et autorisation à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ou risque grave en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

Dans le secteur UIa :
Les installations, activités ou équipements liées aux activités de loisirs et de plein air à l'exception de toute habitation autre que le logement de fonction lié et nécessaire à la surveillance de l'activité. La surface de plancher du logement de fonction de l'activité ne pourra excéder 100 m²

Dans les secteurs **UI 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'envahissement lors de crues exceptionnelles de torrents et à la prévention des dommages contre les eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 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 UI 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 UI 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 m² est exigé pour toute construction qui ne peut être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Article UI 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

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement.
Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être prescrites et notamment la construction à l'alignement.
Les accès automobiles (portails, portes de garage, etc.) devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.
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 UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire 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 être inférieure à 4 m.
Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

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 UI 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 UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des bâtiments, correspondant à la projection verticale sur le sol de leurs volumes hors œuvre, est limitée à 50 % de la surface du terrain.
En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements de stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %.

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 UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée par projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou au niveau supérieur de l'acrotère des toitures terrasses végétalisées, seules autorisées, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Celle-ci ne devra pas être supérieure à 11 m au faîtage et 5,5m au niveau supérieur de l'acrotère des toitures terrasses végétalisées.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements publics.

Article UI 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

Les complications de volumes seront à éviter. Un grand soin sera attaché à la proportion du volume.

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.

Pentes de toit

L'harmonie avec le commun des bâtiments voisins sera recherchée.

Les auvents

Ils ne sont pas souhaités ou seront de préférence intégrés à la toiture.

Matériaux et couleurs

Les couvertures en fibrociment, bardeau d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère du secteur seront tolérées après avis de l'architecte conseil. Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif, les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées (rouge nuancé ou rouge vieilli) seront préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Façade et enduits

Couleurs

Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives.
Pour tout projet Il convient de se référer au nuancier consultable en Mairie.

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

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.

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 de bâtiments à ossature bois, les constructions bioclimatiques ou à caractère contemporain.

Portails et clôtures

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

1) Clôtures périmètriques 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 périmètriques 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 0,40m 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 périmètriques devront avoir une hauteur inférieure à 2.50 m.

2) Les clôtures de séparation avec les circulations auront une hauteur inférieure à 2.50m, 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, agglo 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.

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.

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

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part et les véhicules du personnel, d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

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

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.
Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m2 de surface plantée.

Les arbres seront plantés à un minimum de 2 m des limites parcellaires.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les 6 véhicules au moins.

Pour la zone située 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 UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols ; les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UI 3 à UI 13.

COMMUNE DE : LE PIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

AU
2012

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

La zone AU correspond à des secteurs de la commune présentant un caractère naturel, non ou insuffisamment équipés et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue :

- la Zone AU non constructible actuellement (à COS nul) mais qui peut être ouvert à l'urbanisation à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- les secteurs AUa et AUb qui peuvent être urbanisés à l'occasion de la réalisation d'aménagement ou d'équipement tel que défini par le règlement. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

La zone AU et certains secteurs AUa, 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.

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels.

Le plan distingue :

-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.

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

Article AU 9 - Emprise au sol des constructions.

Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions.

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

Article AU 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 AU 14 – Coefficient d'occupation des sols

Article AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone AU :
toute construction et aménagement sauf ceux soumis à conditions particulières

Dans les secteurs AUa et AUb
- les constructions à usage d'activités nuisantes présentant un risque grave de pollution pour l'environnement ;

- les constructions à usage industriel et agricole classées ou non au titre de la législation des établissements dangereux, incommodes ou insalubres ;

- les installations agricoles ;

- les dépôts de ferraille, de matériaux divers, ainsi que de vieux véhicules ;

- les installations de camping et de caravaning ainsi que le stationnement des caravanes ;

- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions ;

- 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 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Dans la zone AU les équipements d'infrastructures nécessaires à l'équipement de la zone

Dans les secteurs AUa et AUb :
Les constructions sont autorisées conformément au règlement et aux orientations d'aménagement, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Dans les secteurs **AU 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 **AU 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 possible 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 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).

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

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

Dans les secteurs AUa et AUb:

Pour être constructible le projet devra comporter au moins 900 m² de Surface Hors Œuvre Nette ou concerner 50% de la surface du secteur.

En cas d'assainissement individuel, un terrain d'au moins 1.000 m² est exigé pour toute construction qui ne peut être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Article AU 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 les secteurs AUa:
Sauf dispositions particulières contenues dans les orientations d'aménagement, l'implantation des constructions pourra être exigée à l'alignement ou à défaut avec un recul de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement.

Dans les secteurs AUb :
les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à défaut à une distance par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté.

Dans les secteurs AUa et AUb les règles précédentes s'appliquent 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 gène 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 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs AUa et AUb:
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 AU 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 AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs AUa et AUb :
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 m².
25 % de la surface du terrain pour tout projet d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m².

Dans le secteur AUa :

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.

Dans le secteurs AUb :

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

Article AU l0 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Dans les secteurs AUa, AUb et AUc :

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

Dans le secteur AUa :

la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère est limitée à 9 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 14 mètres.

Dans le secteur AUb :

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 les secteurs AUb et AUc:

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.

Pour l'annexe à l'habitation, les équipements publics, les constructions d'activités tertiaires, commerciales ou de services des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites.

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 AU 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 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 surface de plancher 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 surface de plancher 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 surface de plancher 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 surface de plancher 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 réfera 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 en 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 périmètriques 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 périmètriques 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 périmètriques 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, agglo 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 réfera 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 AU 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 AUa et AUb :
Un espace de stationnement d'au mois 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) / 80 m² de surface de plancher

2 emplacements non couverts (hors garage) /80 à 110 m² de surface de plancher

Au-delà de 110 m² 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 m2	1 emplacement/20 m² de vente
• Bureau	1 emplacement/15 m²
• Artisanat	1 emplacement/50 m²

Dans les secteurs AUa :

• Hôtel	1 emplacement/chambre

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 AU 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 verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, paysage, etc.). Pour toute opération supérieure à 500 m² de surface de plancher des espaces collectifs paysagers peuvent être prescrits en dehors du stationnement et des voiries.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Dans le secteur AUa, la surface minimale des espaces verts relative aux espaces communs doit être au moins égale à 30 % de la surface du secteur concerné.

Plantations

En tout état de cause, les espaces libres devront être aménagés et paysagés. Les nouvelles plantations de haute tige respecteront les vues lointaines.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées, et un schéma d'aménagement devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

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.

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.

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, charmille 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 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Pour la zone AU le coefficient d'occupation du sol (COS) est nul.

Dans le secteur AUa :
Il n'est pas fixé de COS, les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles AU 3 à AU 13.

Dans le secteur AUb le COS est fixé à : 0,35
Dans les secteurs AUc le COS est fixé à : 0,25
Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de COS., les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles AU 3 à AU 13

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.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies
Article A 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 A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article A 9 - Emprise au sol des constructions.
Article A 10 - Hauteur maximale des constructions.
Article A 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 A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
Article A 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 A 14 – Coefficient d'occupation des sols

COMMUNE DE : LE PIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

A
2012

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 3 - ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

La zone A correspond à l'ensemble des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cela concerne à la fois les terres cultivées et celles faisant partie intégrante de l'activité agricole.
Il s'agit d'une zone où seules les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées ainsi que les services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :
Aa, A fb et **Aa fb** soumis à des prescriptions particulières afin de préserver et protéger la qualité des paysages et les sites archéologiques potentiels
Aco correspondant à une zone tampon située de part et d'autre du corridor écologique constitué par le Surand

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 A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations de toute nature qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone agricole.

Il est fait application de l'article L123-1-5-7° pour les secteurs suivants à préserver :
dans les secteurs Aa et Aco toute construction à l'exception des abris pour animaux ~~liés~~ nécessaires à une exploitation agricole ;
dans les secteurs A fb et Aa fb toute démolition et affouillement est soumis à déclaration.

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

Deux sièges d'exploitations sont concernés par la réduction des distances de réciprocité (repérés sur le document graphique du PLU) suivant l'article L111-3 du code rural :
le périmètre de réciprocité des installations agricoles s'arrête à la limite de la zone U (cf documet graphique du PLU).

- les constructions et installations, les occupations et utilisations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n°2003-685 du 24 juillet 2003. L'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation ;

- pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction de l'exploitation) la surface de plancher sera limitée à 200 m² et leurs implantations, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation et former un ensemble cohérent avec ces derniers ; l'habitation ne sera autorisée que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricoles sont préexistants ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A (y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/03). L'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement ;

- le changement de destination dans la limite de 200 m² de surface de plancher dans le volume existant des bâtiments repérés sur le document graphique du PLU suivant l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme.

- Les exhaussements et affouillements liés aux besoins des constructions admises dans la zone

Dans la zone A et les sous-secteur Aa et Aco les abris pour animaux liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole

Dans le sous-secteur Aco :
Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (exemple : prévention des risques naturels)

Dans les secteurs **A Rt, A Rv, A Rg, A 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 **A 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 **A 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 **A 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'envahissement lors de crues exceptionnelles de torrents et à la prévention des dommages contre les eaux.

Dans les secteurs **A 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) 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 **A 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'envahissement lors de crues exceptionnelles de torrents et à la prévention des dommages contre les eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

En cas d'assainissement individuel, pour l'extension des bâtiments existants, un terrain d'au moins 1.000 m² est exigé pour toute construction qui ne peut être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Article A 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

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
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 gène sur l'espace public.
Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt collectif tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

Article A 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 5 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.
Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

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

Sans objet

Article A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Sans objet

Article A l0 - 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.

Pour toute construction à usage d'habitation :
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.

Pour les bâtiments à usage agricole (hangars, granges) la hauteur maximale à l'égout de toiture est limitée à 10 mètres.
Toutefois pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme, des hauteurs différentes pourront être autorisées ou prescrites.

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 A 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

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme les prescriptions suivantes devront être respectées :

Les bâtiments seront conservés dans leur aspect d'origine. Certains dispositifs architecturaux caractéristiques de ce patrimoine seront restaurés (linteaux, arc de décharge, jambage et encadrement) Le traitement des façades (teinte, texture, décors) sera repris à l'identique dans leur aspect. Les toitures conserveront leur forme et leurs pentes.

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 2 m 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.
Pour les logements liés à l'exploitation agricole, le stationnement non couvert sera réalisé sur la parcelle en bordure de la voie d'accès et directement accessible.

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. Les projets linéaires seront rompus en créant un décrochement en façade et en couverture. On limitera chaque construction à deux volumes différents. Un grand soin sera attaché à la proportion du volume

Niveaux
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. Les volumes d'habitation et des annexes pourront êtres séparées et/ou joints par des éléments architecturaux.

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 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 surface de plancher inférieure ou égale à 9 m². Les toitures devront couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).
Des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les bâtiments agricoles.

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. A l'exception des bâtiments agricoles et des annexes d'une surface inférieure où égale à 9 m² de surface de plancher les toitures auront des pentes supérieures à 50% en relation avec les matériaux de couverture et le site d'implantation.

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

Excepté pour les logements de fonctions dont les toitures seront réalisées en tuiles, les couvertures en fibrociment, bardeau d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère du secteur seront tolérés après avis de l'architecte conseil. Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif, les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées (rouge nuancé ou rouge vieilli) seront préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

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 référa à des teintes gris-beige. Si le bois est utilisé 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

Pour les logements de fonction 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.

Toutefois pour les installations agricoles des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites

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 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 les entrées de bâtiments techniques agricoles et portes de garages, les ouvertures rectangulaires seront 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 en ossature bois, les constructions bioclimatiques et les bâtiments à caractère contemporain.

Portails et clôtures

A l'exception des clôtures agricoles il conviendra d'aborder les clôtures en fonction de leur situation

1) Clôtures périmètriques 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) Les clôtures périmètriques devront être étudiées en cohérence avec l'image de l'opération et son cadre.
2) Les clôtures 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, sans muret.
3) Les clôtures de séparation avec les circulations du domaine public, seront traitées pour préserver l'intimité des tènements privatifs.

Hauteur

1) Les clôtures devront avoir une hauteur inférieure à 2.00 mètres.

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, agglo 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. Excepté les clôtures grillagées 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 référa 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 le sous-secteur Aco 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.

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

Article A 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.

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

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

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, charmille 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 A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

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
2012

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 4 - ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

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 surface de plancher 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 ou 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 surface de plancher. 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 surface de plancher.

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 surface de plancher.

Dans le secteur Nh1 les constructions nouvelles ne pourront excéder 200 m² de surface de plancher. En l'absence d'annexes suffisantes, les abris de jardin ou de tout autre nature dans la fourchette de 20 à 40 m² de surface de plancher.

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'envahissement 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'envahissement 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 gène 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 l0 - 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, dans le cas de toitures terrasses végétalisées 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.

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 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 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 surface de plancher 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 surface de plancher 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 surface de plancher 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 surface de plancher 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 référa 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 en 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 périmètriques 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 périmètriques 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 périmètriques 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, agglo 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 référa 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 mois 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) /80 m² de surface de plancher.

2 emplacements non couverts (hors garage) /80 à 110 m² de surface de plancher

Au-delà de 110 m² de surface de plancher un nombre de stationnements où 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, charmille 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.