

COMMUNE DE SABLONS

PLAN LOCAL D'URBANISME

UB

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère résidentiel où aujourd'hui, l'habitat individuel domine. Les maisons individuelles peuvent faire partie ou non de lotissements ou ensembles avec les services et les équipements qui leur sont directement nécessaires. Pour une gestion économe des sols, l'habitat individuel jumelé (maisons en bande, accolées, jumelées) est favorisé, ainsi que l'habitat intermédiaire (rez-de-chaussée + 1 étage avec combles) avec un logement à chaque niveau.

Cette zone comprend également un secteur Uba correspondant, pour partie, au domaine ferroviaire.

Risques naturels

L'ensemble du territoire de la commune est soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques d'Inondabilité (P.P.R.I.) annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

Il est rappelé que la commune se trouve en zone de sismicité 3 modérées. En outre, il est recommandé de se reporter *aux fiches-conseils qui figurent en annexe du PLU*.

Dans cet esprit et avec pour objectif de rationaliser et de sécuriser les entrées et sorties sur la rue du Dauphiné, il est proposé « une orientation d'aménagement », orientation d'aménagement n°2 située au Sud/Ouest du quartier de Champmétral Est.

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

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article UB 5 - Surface minimale de terrains

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

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article UB 9 - Emprise au sol des constructions

Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article UB 12 - Stationnement

Article UB 13 - Espaces libres et plantations
Espaces boisés classés

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

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les installations à usage industriel ainsi que les installations agricoles classées.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
3. Les terrains de camping et de caravaning.
4. L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés à une construction).
5. Les abris de jardin, abris de week-end et les garages construits isolément, qui ne constitueraient pas une annexe des constructions principales.
6. Les serres exigeant une demande d'autorisation et d'utilisation des sols.
7. Les constructions à usage de commerces, halls d'expositions isolés ou en ensemble.
8. Les abris mobiles (caravanes, mobil home roulant et tractable sur voirie) utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de 3 mois ; un parking personnel occupé par une caravane est toutefois autorisé sur la parcelle support d'une habitation sous réserve d'un traitement discret (écran de verdure).

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

Sont autorisées :

1. Sous réserve de l'absence de nuisances (odeurs, bruits, fumées, etc...) vis-à-vis des habitations voisines :
 - les activités de services
 - les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane..) et les cuves à fuel destinés à un usage domestique et à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en éviter la propagation, sous respect des autres règles en vigueur
2. L'extension, l'aménagement et la transformation des bâtiments existants avant la date d'approbation du P.L.U
3. Les piscines
4. Les constructions ou installations nécessaires à des équipements d'intérêt général
5. Les bâtiments à usage agricole sous réserve qu'ils n'entraînent pas de nuisances vis-à-vis des constructions voisines. Les aménagements et extensions de bâtiments agricoles pour les besoins liés à l'activité agricole sont autorisés, dans le respect des règles sanitaires sauf dans le secteur UBa.
6. Le ou les projets présentés devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement n°2 et 3 (zone UB), et devront-avoir un minimum de 30 logements à l'hectare.
7. les bâtiments et infrastructures techniques a caractère public et d'intérêt collectif.

L'ensemble de ces dispositions devra être conforme aux prescriptions du P.P.R.I. (zones et règlement en annexes).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Sur les voies principales, l'accès automobile peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Le raccordement de l'accès automobile de la parcelle à la voirie publique ou privée, commune à plusieurs fonds, sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie, une plate-forme visible de la chaussée permettant d'effectuer des entrées-sorties sans danger. Le portail de chacune des parcelles sera en retrait d'au moins 5 m au droit des accès automobiles.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

La création de nouvelles voiries appelées à être incorporées dans le domaine public devra avoir :

- jusqu'à 4 logements, une largeur minimale de 5,50 m de chaussée et 2,0 m réservée au cheminement piéton ;
- au-delà, une largeur minimale de 10 m de voirie dont 5,50 m de chaussée, le l'emprise restante étant réservée aux déplacements doux et aux espaces paysagers.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

Les voies en impasse, lorsqu'elles desservent plus de 4 logements, doivent comporter dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

Dans le cas de voiries destinées à rester dans le domaine privé :

- dans le cas d'un détachement de parcelle pour l'accès à une seule habitation individuelle, 4.00 mètres minimum
- dans le cas d'un lotissement, 5.00 m de chaussée et 1.50 m de trottoir minimum

Le ou les projets présentés devront être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement n°2.

Article UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau

Eau potable

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 (article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743).

2. Assainissement

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement de la Régie d'assainissement du Pays Roussillonnais.

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.

Dans le cas d'un assainissement individuel, une étude géotechnique devra être réalisée.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluant sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 – décret 93.743).

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.

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) (article L 33 du code de la santé publique).

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).

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (surfaces imperméabilisées, toitures, vidanges de piscines, etc...) doivent être conservées sur le fond avec des solutions techniques adaptées sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du code civil). Tous les travaux devront faire l'objet d'un avis des services techniques, communaux ou syndicaux.

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge des dispositifs de stockage, d'écoulement ou de réinfiltration nécessaires suivant la nature des terrains.

A cette fin, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc...).

Le décret 93.743, 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 qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Pour les aires de stationnement de grande emprise, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbure est obligatoire.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (puit perdu).

4. Autres réseaux

Réseaux d'électricité et de téléphone

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

Stockage des ordures ménagères

Pour l'habitat collectif et intermédiaire, le stockage des ordures ménagères devra être prévu dans un local à ordures ménagères spécifique conforme aux normes de réglementation en vigueur et adapté aux besoins de l'immeuble et aux contraintes de la collecte sélective. Dans le cadre d'un ensemble immobilier ou d'un lotissement, il devra être prévu un local dont la localisation sera soumise à l'avis des services concernés. Les caractéristiques de ce local sont définies par la Communauté de Communes du Pays Roussillonnais (C.C.P.R.)

Article UB 5 - Surface minimale de terrains

Sans objet.

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

La marge de recul n'est opposable au tiers que dans le cas de constructions nouvelles. Pour les constructions existantes situées en tout ou partie dans la marge de recul seront autorisées tous les aménagements intérieurs, les créations d'ouvertures ou les travaux de surélévation et d'extension dans l'alignement du bâti existant dans la mesure où ces travaux n'aggravent pas la situation en matière de sécurité publique.

En règle générale, les constructions autorisées doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou futur (emplacement réservé) au moins égale à 5 m, comptée horizontalement, sauf indications contraires portées au document graphique.

Des retraits inférieurs à 5 m, ainsi que des implantations à l'alignement peuvent être autorisés par rapport aux places, voies en impasse, chemins piétonniers et voies internes des ensembles d'habitat sous réserve que les constructions ne diminuent pas la visibilité sur la voie de circulation.

Des reculs plus ou moins importants pourront toutefois être imposés en bordure de certaines voies pour des raisons de sécurité.

Le ou les projets présentés devront être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement n°2.

Limites d'application de la règle

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Dans le cas de servitudes de passage, cette règle s'applique au droit des encorbellements ou à l'égout de toitures.

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les locaux techniques de faible importance à caractère public.

Dispositions particulières

Les piscines peuvent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.

Pour l'habitat individuel, les portails seront implantés en retrait de 5 m par rapport à l'alignement, de manière à préserver la sécurité des usagers et de créer une zone de stationnement en dehors de la voie de circulation.

Il sera possible d'implanter à l'alignement un auvent (annexe non fermée) à usage de parking protégé pour 2 voitures au maximum.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sous réserves du respect des dispositions énumérées en article UB2, les constructions peuvent s'implanter soit sur limites séparatives, soit à H/2 avec un minimum de 3 m de celles-ci.)

En cas d'implantation en limite de propriété, la longueur sur limite ne devra pas excéder 7 m, dans ce cas, le retour sur une limite voisine est autorisé sur une longueur maximale de 4 m. La hauteur ne devra pas excéder 3.50 m mesuré en limite.

Les constructions annexes peuvent être implantées à 2 m des limites séparatives à condition que leur emprise soit inférieure à 20 m²

Les piscines peuvent être implantées à 2 m des limites séparatives

Ces règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Règles particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les locaux techniques de faible importance à caractère public.

Limites d'application de la règle

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

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

Une distance de 4 m minimum peut être imposée entre les constructions pour le respect de la vue et de l'ensoleillement.

Les constructions de moins de 20m² de surface de plancher seront de préférence réalisées en continuité architecturale des constructions principales.

Article UB 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est mesurée à l'aplomb de tous points par rapport au terrain naturel (T.N.) avant travaux.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 9,00 m pour l'habitat individuel (isolé ou jumelé)
- 10,00 m pour l'habitat intermédiaire ou individuel groupé
- 3,50 m pour les constructions annexes

Pour les logements collectif et les constructions autre que l'habitat (ex : bureaux), la hauteur maximum est de 12 m (mesurée à l'égout de toiture).

Par ailleurs, des règles de hauteur différente pourront être autorisées ou imposées si la construction projetée doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-après ou en cas d'extension d'un bâtiment existant.

Ces règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de remblaiement obligatoire ou de réalisation sur vide sanitaire pour des raisons d'inondabilité, la hauteur sera calculée à partir du niveau imposé.

Limite d'application de la règle

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

Article UB 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme demeurent applicables :

« le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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. »

I. Aspect général des constructions

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature, publiques ou privées, sont concernées par les dispositions qui suivent.

Des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries, peuvent être imposés pour la réhabilitation des bâtiments existants. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certains cas.

Dans le cadre des prescriptions proposées dans le P.A.D.D., et d'une approche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) les propositions architecturales pour les constructions publiques et privées, prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

1. Implantation et accès

Implantation du (des) bâtiment(s)

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à dégager les vues et les meilleures expositions (sud, sud-ouest).

Les façades devront être parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte.

La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes (abri de jardin, cellier, abri à bois, locaux techniques pour piscine, etc...) sera un gage de meilleure insertion.

Accès

Les voiries intérieures devront être limitées en longueur. L'implantation des garages et parkings devra être prévue la plus proche de l'accès à la parcelle. Cette implantation devra prendre en compte les orientations de vues et d'ensoleillement à préserver.

2. Volumes

Volumétrie

Les complications de volumes seront à éviter. On limitera chaque construction à un voire deux volumes différents. Un grand soin sera attaché aux proportions des volumes. La recherche de volumétrie simple constitue un meilleur garant pour l'économie d'énergie.

Dans le cas de 2 faitages, ceux-ci préférentiellement dans la même direction. Ils seront orientés dans le sens de la plus grande longueur de l'ensemble bâti. En bordure de voie, on pourra en imposer la direction du fait de son environnement ou de la configuration de la parcelle.

Dans le cas de maisons jumelées, afin d'éviter un volume général trop linéaire, celui-ci devra être fractionné (hauteur et décrochement en façade) afin d'éviter des volumes trop linéaires.

Niveaux

Les aménagements de l'étage seront soit conçus de façon à s'ouvrir en façade pignon, soit prévus afin d'éviter les percements et « verrues » de toit.

Des terrasses en toitures pourront être autorisées dans le cas où cette dimension reste prépondérante. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction, comme un escalier de tour ou un élément fort dominant le reste, seront écartés.

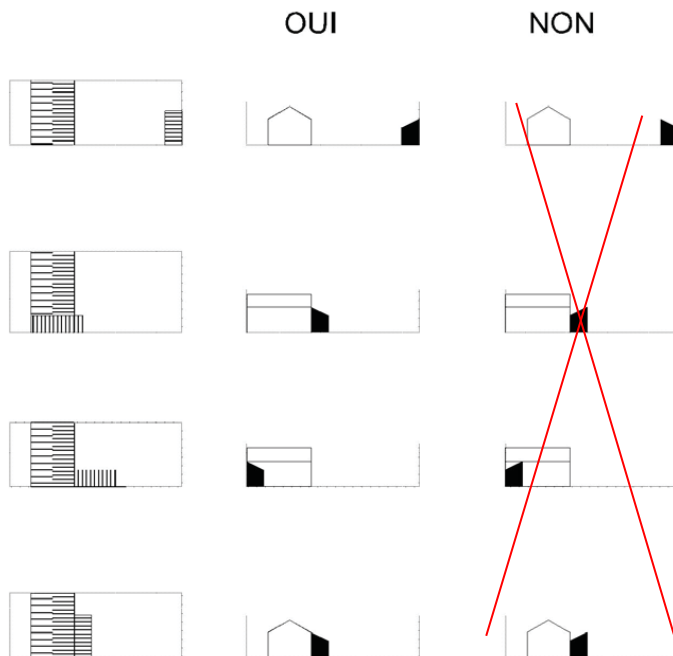
3. Couvertures

Le couronnement des immeubles devra toujours faire l'objet d'une étude architecturale visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminées et de ventilations, cages d'ascenseur, et d'accès aux toitures, locaux techniques, etc...

Forme des toits

Les dépassées de toitures seront **d'au moins 0,50 m** mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur hors chéneaux **pour les façades principales**. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une construction autorisée sur limite séparative. Les dépassées ne sont pas obligatoires **pour les murs pignons**.

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume. Les toitures à un seul pan sont autorisées pour tout volume accolé par sa plus grande hauteur, à une construction de taille importante ou pour des annexes implantées en limite de propriété. Dans ce cas, l'orientation du pan de toiture doit être conforme aux cas présentés par l'illustration ci-après.



Exemple : toiture à 1 pente accolée ou implantée en limite

Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire, l'inclinaison du pan de toiture, support du dispositif de production d'énergie, pourra être supérieure à 40 %.

Les couvertures en terrasses partielles ou totales pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Greffe ou valorisation de l'existant
- Meilleure intégration au terrain et dégagement des vues pour les constructions environnantes
- Nécessité d'être accessibles ou traitées engazonnées

Elles ne devront pas dépasser un étage (rez-de-chaussée).

Jacobines, outeaux, chiens assis et fenêtres de toit

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture sont à proscrire.

Les châssis de toiture et autres couvertures seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. Les réalisations saillantes ne seront pas acceptées. Les dimensions seront dans le cas de toiture, elles aussi, proportionnées à la taille du toit.

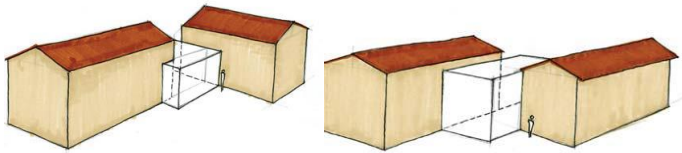
Dans le cas de réalisation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur un toit existant, une légère saillie pourra être admise.

Pentes de toits

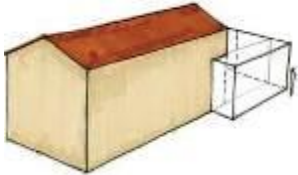
Les pentes de toiture doivent être homogènes pour des bâtiments situés sur une même parcelle. Les pentes de toiture seront comprises entre 30% et 40% et devront présenter deux pans par volume dans le sens convexe.

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume. Les toitures terrasses accessibles et aménagées, ou les toitures terrasses végétalisées, ne sont autorisées que :

- sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principale
- ou en jonction immédiate avec le terrain naturel
- ou sur des bâtiments de jonction entre deux volumes



Exemples de volume de jonction entre bâtiments



Exemples de volume annexe

Matériaux et couleurs

Les couvertures des toitures sont constituées : de tuiles « canal » ou romanes en terre cuite de base rouge ou nuancé, d'éléments verriers ou de végétation.

Les revêtements adaptés aux toitures terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte sombre et ne présentent pas de qualité de brillance.

Les toitures végétalisées sont admises.

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 préfabriqué (aspirateurs, etc.) est interdit.

L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique sont autorisées sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions.

Dans le cas de constructions nouvelles ou de reprises de toitures complètes, ces panneaux devront être intégrés dans l'épaisseur de la toiture.

4. Façades et enduits

Couleurs

Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni 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. Des échantillons seront réalisés conformément au permis de construire.

Si le bois est utilisé, sa teinte sera en harmonie avec la façade (soit ton naturel, soit peint (lasure), les blancs ou teintes vives sont à proscrire).

Bardage

L'utilisation du bardage doit s'inscrire dans le cadre d'un projet architectural de qualité, permettant la meilleure insertion possible des bâtiments dans l'environnement et le paysage. Leurs couleurs devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement immédiat, et devront obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. Ces couleurs doivent être dans des tonalités neutres, s'intégrant à l'environnement (brun – beige – vert foncé – gris foncé ...). La mise en œuvre de bardage de récupération ou de tôles galvanisées « naturel » non pré laquées, est notamment strictement interdit. La couleur blanche est interdite.

Décorations

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses 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 plâtres, aggro de ciment, etc...

Les différents niveaux ne devront pas être marqués par une différence d'enduit ou de couleur, sauf traitement spécifique du soubassement.

Les adjonctions telles que aérothermes, climatisations, etc... devront être étudiées avec soin afin de ne pas altérer les façades.

5. Ouvertures et menuiseries

Matériaux

Les menuiseries bois ou aluminium laqué seront préférées sous condition de couleurs (voir chapitre suivant).

Couleurs

Si le bois est utilisé en apparent, sa teinte sera moyenne. Dans le cas de menuiseries aluminium, celles-ci devront être préférentiellement de ton foncé.

Appareillage

Les caissons de volets roulants ne pourront être apparents en façade ou dans le tableau.

Barreaudages, mains courantes, etc...

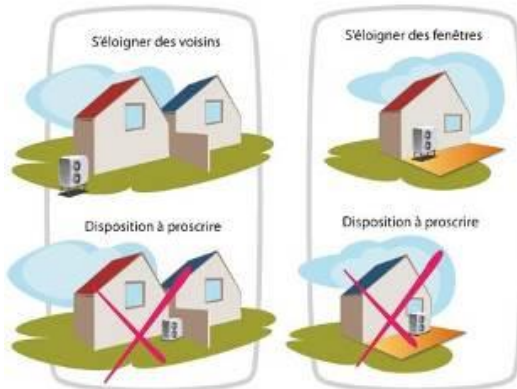
Leur dessin sera aussi simple que possible et de préférence métallique, en référence au bâti ancien.

Auvent

Ils seront, de préférence, intégrés à la toiture privilégiant ainsi les dépassés importantes sur les façades qui comportent des loggias, escaliers, balcons ou qui s'ouvrent sur des terrasses. Si aucune de ces dispositions ne peut être mise en œuvre, seul un auvent de type « marquise » en métal et verre au-dessus des entrées pourra être proposé.

Pompe à chaleur

L'implantation d'une pompe à chaleur doit préserver l'environnement « visuel » (choisir un emplacement le plus discret possible), le respect de la réglementation du bruit de voisinage (limiter la réflexion du bruit et s'écarter au maximum des limites de propriété)



II. Abords des constructions

Cette partie s'applique pour les constructions neuves, les aménagements des constructions existantes, les travaux de voirie, les réseaux et aménagements divers, privés et publics.

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse coté dans les trois dimensions et un plan coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (article R 111-21 du code de l'urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique afin de préserver la pente générale du terrain. Ils ne devront, dans le cas de terrasses successives, ne pas dépasser 0,60 m de hauteur. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain ; des adaptations pourront être autorisées dans le cas de murs existants.

Tous mouvements de terre est interdit à moins de 2,00 mètres des limites séparatives.

Clôtures et portails

Portails : il sera imposé un retrait de 5 mètres, par rapport à la limite du domaine public.

Clôture :

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles : Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

Elles seront constituées :

- Soit d'un système à claire voie
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,40 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie.

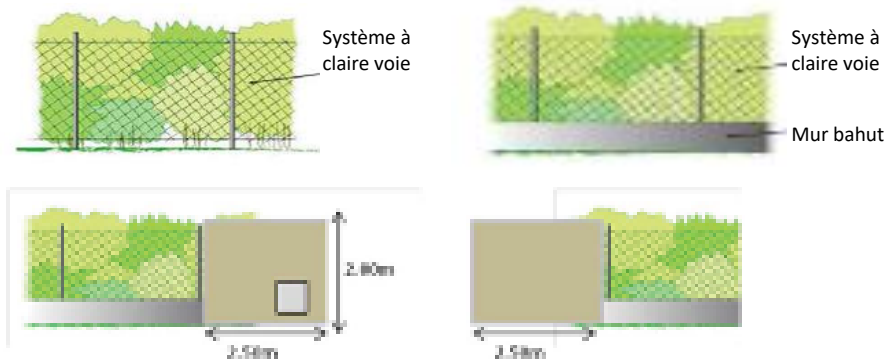
La hauteur totale ne devant pas dépasser 2 m

Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum), elles devront respecter les règles fixées par le code civil.

Sont interdits :

- Les matériaux d'imitation ou composites
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts
- Les couleurs blanches, vives ou présentant une qualité de brillance
- Les haies opaques monospécifiques
- Les occultations par bâches sont proscrites.

Tout projet de création ou de modification d'un mur, d'une clôture ou d'un portail est soumis à déclaration préalable de travaux.



EDF, PTT, Télévision

Les coffrets de branchement devront être encastrés discrètement dans les murs de constructions ou dans le volume des clôtures.

Les antennes de télévision – sauf impossibilité technique – seront placées dans les combles. Toutes paraboles de plus de 0,80 m devront être installées au sol.

Citernes/bouteilles Gaz

Les bouteilles jumelées de 13 et 40 kg seront dissimulées, les citernes seront masquées par des plantations de végétaux (plantes grimpantes, etc...).

Publicité

La publicité est autorisée dans les limites du règlement communal.

Article UB 12 - Stationnement

Il doit être aménagé au moins autant d'aires de stationnement privatives que d'unités de logement, sur la parcelle même, en garage couvert.

Une deuxième unité de stationnement par unité de logement doit être implantée sur la parcelle.

Pour le logement social (financements publics et les résidences pour personnes âgées), il ne peut être réalisé plus d'une aire de stationnement par unité de logement (couvertes ou non).

Les portails seront en retrait suffisant (5 m minimum) au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement d'un véhicule automobile hors voirie et trottoir.

Autres

Pour tout établissement privé ou public autres que les logements, ces espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle

- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics

En tout état de cause, la norme minimale suivante doit être appliquée pour les services autorisés : 1 emplacement / 25 m² de S.P.

Leurs dimensions minimales seront de 2,50m x 5,00m par place de stationnement.

Stationnement deux roues

Les équipements publics et collectifs devront comporter des parkings pour deux roues en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations Espaces boisés classés

Il est recommandé de s'inspirer de la plaquette « Haies et plantations » *du Conseil Départemental de l'Isère disponible sur le site de la commune*. Le plan-masse indiquera la nature et la localisation des plantations existantes et envisagées. Pour les terrains situés à des croisements de voies automobiles, les plantations ne feront pas obstacle à la visibilité. Il est conseillé de ne pas planter de variétés allergisantes (tel que le thuya...). Les haies devront être constituées d'au moins 3 essences mêlant caduques et persistantes.

L'autorisation de travaux, le permis de construire peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces existants ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...).

Dans les lotissements et ensembles immobiliers, les espaces verts et paysages doivent représenter au moins 10% du tènement. Les voiries et les aires de stationnement ne pourront être pris en considération pour ce terrain.

En règle générale, les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 5 emplacements.

Le ou les projets présentés devront être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement n°2.

Espaces boisés classés

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Coupe et abattage d'arbres sont soumis à déclaration.

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

« Sans objet – Supprimé par la loi ALUR du 24/04/2014 »