

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NAa - NAb et NAT

Il s'agit de zones non ou insuffisamment équipées qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

Dans les zones NAa et NAb, à vocation principale d'habitation, des constructions à usage artisanal et de services, non nuisantes peuvent être admises sous certaines conditions.

Dans la zone NAT, à vocation principale d'habitation, les activités touristiques, hôtelières et de restauration peuvent être admises.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NAa 1 - NAb 1 - NAT 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

- si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone. Les surfaces résiduelles feront l'objet d'un examen particulier.

- dans la zone NAb Le Jouffrey, si l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence du schéma de référence indiqué au rapport de présentation (page 15).

1- Dans le secteur NAa, les lotissements à usage d'habitation dont la superficie sera la totalité du secteur considéré.

Dans le secteur NAb, les constructions et les lotissements à usage d'habitations.

2- Les constructions à usage de services, commerce ou d'artisanat, à condition de s'intégrer aux opérations de constructions d'habitations admises ci-dessus.

3- L'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination.

4- Leur reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre (avec ou sans changement de destination).

5- Les annexes aux bâtiments existants limités à 40 m².

6- La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

7- Les aires de stationnement ouvertes au public.

8- Les clôtures.

9- Les démolitions.

10- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article NAa 2 - NAb 2 - NAt 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAa 1 sont interdites.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article NAa 3 - NAb 3 - NAt 3 - Accès et voirie

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I, Dispositions générales, reste applicable.

Les voies de desserte interne à la zone respecteront les principes au plan graphique.

Dans la zone NAa, les accès seront regroupés en un seul point comme indiqué au plan graphique. Les accès directs sur la R.D. 56 A sont interdits.

Dans la zone NAb, les accès sur la Voie Communale n° 3 seront regroupés selon les indications portées au plan graphique.

Les liaisons piétonnes respecteront les principes indiqués au plan graphique.

Les voies en impasse desservant au moins deux lots devront comporter à leur extrémité une aire de retournement.

Article NAa 4 - NAb 4 - NAt 4 - Desserte par les réseaux

I- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.

2.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et dans ce seul cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III- Electricité - Téléphone

Le réseau Moyenne Tension sera autant que possible réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau téléphonique sera réalisé en souterrain.

Article NAa 5 - NAb 5 - NAt 5 - Caractéristiques des terrains

La superficie minimale de chaque lot sera fixée à 1 000 m², exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels une surface différente pourra être admise.

Article NAa 6 - NAb 6 - NAt 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement longitudinal hors du domaine public.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Article NAa 7 - NAb 7 - NAt 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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 trois mètres.

Cas des constructions sur limites :

Lorsque la construction jouxte la limite parcellaire, la hauteur du bâtiment ne devra pas excéder 3,50 m sur limite.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas de construction jointive à un bâtiment existant en limite (la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10) ou pour des constructions simultanées et jointives sur les deux parcelles.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

Article NAa 9 - NAb 9 - NAt 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article NAa 10 - NAb 10 - NAt 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder 7 mètres mesurée à l'égout de toiture.

Article NAa 11 - NAb 11 - NAt 11 - Aspect extérieur

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction et être en harmonie avec l'alignement de la voie.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction ; les déblais ou remblais seront inférieurs à 0,70 mètre par rapport au terrain naturel.

Les toitures

Les matériaux de couverture seront obligatoirement de couleur terre cuite rouge nuancée pour les bâtiments d'habitation.

La pente des toitures

La pente des toitures à usage d'habitation sera obligatoirement supérieure ou égale à 40 % sauf pour les vérandas.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 40 % pourra être conservée.

Les toitures à un seul pan sur bâtiment isolé ou toiture-terrasse sont interdites.

Débord de toitures

Les toitures devront présenter un débord minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m².

Toutes les antennes devront être placées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Elles sont interdites en façade de la voie publique.

Les matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierre, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) sont interdits.

La couleur des enduits seront de la teinte du pisé allant du gris beige au jaune ocré.

Les menuiseries seront peintes en couleurs non lumineuses ou teinte bois naturel

Les clôtures

Si la clôture est insérée entre deux bâtiments anciens implantés à faible distance l'un de l'autre ou en prolongement de bâtiment sur une longueur de 20 mètres maximum, elle peut être en maçonnerie d'une hauteur maximum de 1,80 mètre obligatoirement enduite et surmontée d'une couvertine en tuiles si la hauteur est supérieur à 1,50 mètre.

Dans les autres cas, les clôtures peuvent être :

- en bois ou en grillage : d'une hauteur totale de 1,80 mètre maximum dont éventuellement une murette enduite de 0,60 mètre de hauteur maximum,
- végétales : haies vives ou taillées bordées ou non d'un grillage avec éventuellement une murette enduite de 0,60 mètre de hauteur maximum.

Les portails d'accès automobiles devront être traités en harmonie avec la clôture.

Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes :

- Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux plans sans accident (jacobines, chien-assis), avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.
- Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles, les tuiles-canal pouvant être posées sur des plaques « sous tuiles ».

Les ouvertures existantes ou à créer doivent présenter des proportions plus hautes que larges à l'exception des portes de garage et de remise.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures couvrant les balcons et les escaliers notamment.
- Les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit.
- Les constructions du type maisons dauphinoises avec toiture à quatre pans et coyaux.

Les couleurs doivent respecter les dominantes suivantes :

- Ton « pisé ou galet » (du beige ocré au gris beige) pour les enduits de façades.
- Ton « rouge vieilli » pour les matériaux de couverture.

Les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux « aérienne éteinte pour le bâtiment ». Un grattage ou un brossage permettront de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.

Article NAa 12 - NAb 12 - NAt 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- 1,5 emplacements par logement collectif,
 - 2 emplacements par logement individuel,
 - 1 emplacement pour 25 m² de commerce,
 - 4 emplacements pour 100 m² de surfaces de bureau et d'artisanat,
 - 1 emplacement par unité d'hébergement en hôtel.
- etc ...

Article NAa 13 - NAb 13 - NAt 13 - Espaces libres et plantations- Espaces boisés classés

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'immeuble à construire.

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'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les haies qui participent à la perception et la structure du paysage seront dans toute la mesure du possible conservées.

Les haies ou arbres identifiés comme éléments remarquables du paysage au plan de zonage sont conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article NAa 14 - NAb 14 - NAt 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à 0,30 pour les constructions admises en application de l'article NAa 1.

Article NAa 15 - NAb 15 - NAt 15 - Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

Le C.O.S. fixé à l'article NAa 14 peut être dépassé pour permettre la reconstruction d'un bâtiment sinistré à l'identique des surfaces. Dans ce cas, la taxe de surdensité n'est pas due si la demande de permis de construire est déposée dans les 2 ans suivant le sinistre.