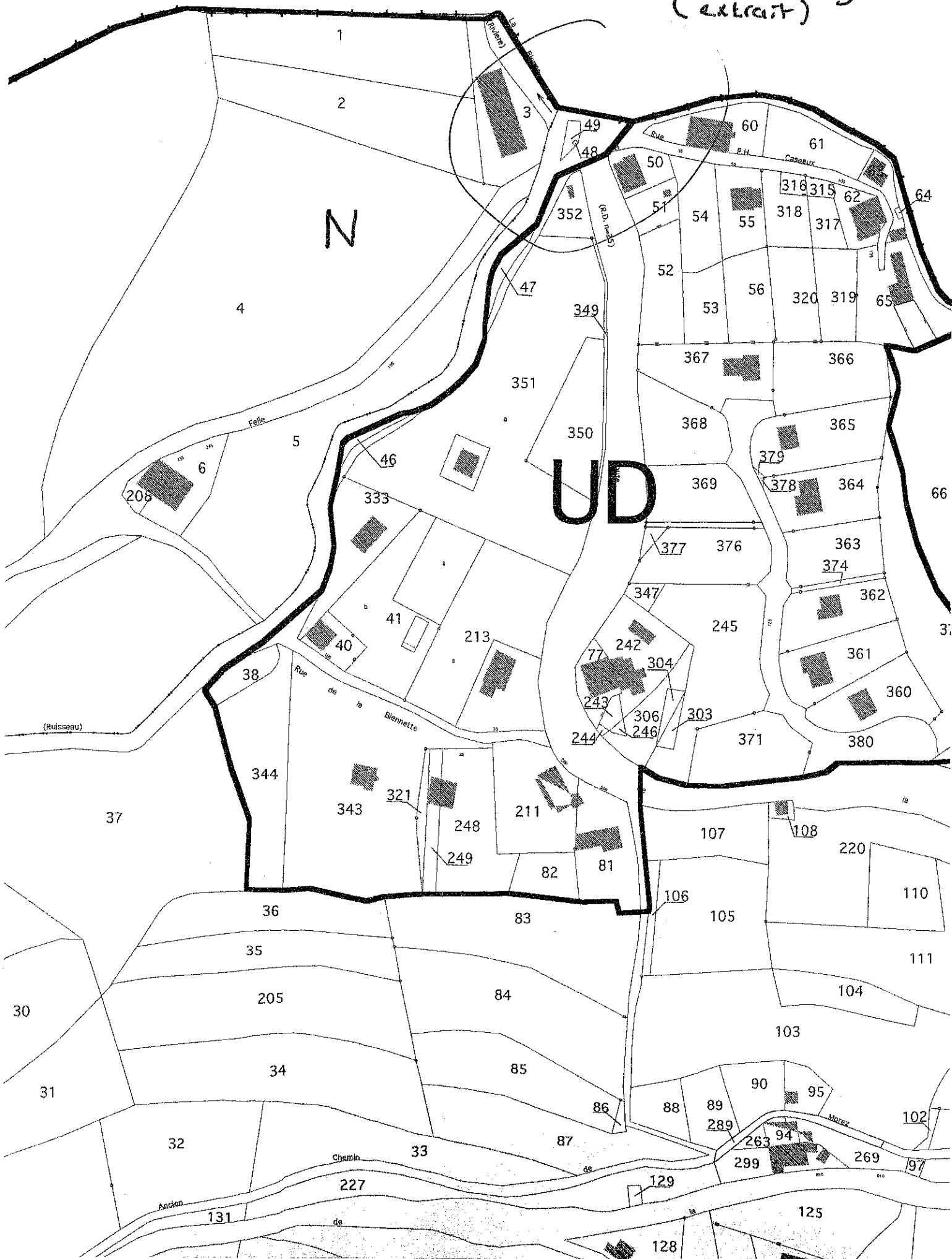


PLU de PREMANON

Plan de zonage (extrait)



CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou économique.

Cette zone concerne la majeure partie de la commune. La zone N correspond à des secteurs naturels marqués par la présence de bois, champs, prés, dans lesquels seuls les aménagements de constructions existantes seront autorisés.

Le PLU distingue trois secteurs :

- Ns : secteur réservé au ski
- Nv : secteur réservé aux activités existantes liées aux centres de loisirs et de vacances.
- secteur de carrière, mentionné au plan de zonage.

Le règlement de cette zone ne doit pas gêner le développement éventuel des activités liées au tourisme et aux loisirs déjà existantes (centre de loisirs).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les nouvelles constructions qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des services publics, et à l'exception de celles soumises à condition à l'article 2 ci-après
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Dans le secteur de carrière, mentionné au plan de zonage, est interdit tout ce qui n'est pas lié et nécessaire à l'exploitation de la carrière

Article N. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

- Seule l'extension mesurée des bâtiments existants est autorisée avec ou sans changement de destination à condition que leurs nécessités de fonctionnement restent compatibles avec les équipements et services existants.
- Les dépendances (garage, abri de jardin, ...) aux habitations existantes directement liées et nécessaires à cette habitation à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 25 m autour des bâtiments existants.
- Les abris de pâture.
- Les constructions ou installations directement liées à l'utilisation de la forêt à l'exclusion de l'habitation.

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics.
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, ainsi qu'aux ouvrages de régulation des eaux pluviales (bassin de rétention, ...), à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux.

De plus, dans le secteur Ns :

- Les équipements sportifs liés et nécessaires à la pratique du ski et de la randonnée et à l'accueil de jour des skieurs et randonneurs (restauration, salle hors sac, sanitaires, ...).

De plus, dans le secteur Nv :

- Les aménagements et occupations du sol liés et nécessaires à l'aménagement de centre de loisirs et de vacances existant.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N. 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. (art R 111.4 du code de l'urbanisme).

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 peut être interdit.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile...

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N. 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise à condition qu'il y ait une pression suffisante et qu'un certificat de potabilité soit produit en cas d'utilisation pour des usages sanitaires ou l'alimentation humaine.

Eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est obligatoire et doit être réalisé selon la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et la nature des effluents.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial, lorsqu'il existe.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau collectif pluvial. Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Article N. 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RN5 (application de l'article L111.1.4)
- 10 mètres par rapport à l'alignement des RD
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

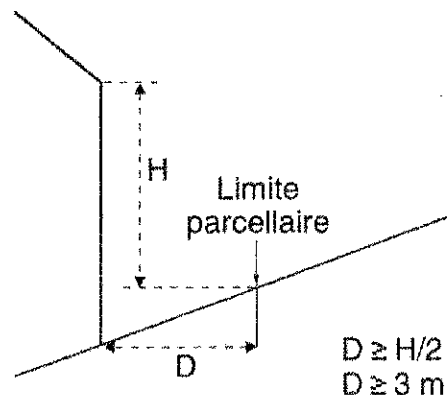
Article N. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- De telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- En limite si la construction a moins de 2,5 m de hauteur en limite séparative.

Lorsque la limite jouxte un espace boisé classé, tout bâtiment principal (habitation, activité) doit respecter un recul minimum de 10 mètres.



Article N. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Pas de prescription particulière.

Article N. 9 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

Article N. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder « Rez-de-chaussée + 2 étages + combles ».

Article N. 11 :ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Cette recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)
- l'accrochage au sol : (niveau d'implantation)
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

Traitement des façades

La volumétrie

Pour le secteur ancien, il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants en rive d'égout. On évitera les trop grands écarts de hauteur (ex : rez-de-chaussée à côté de R + 1).

On cherchera à travailler sur des volumes simples.

L'épiderme

Pour les enduits, quel que soit le choix technique, on utilisera des teintes en harmonie avec la coloration générale dans la gamme des ocres et des terres de sienne. Les blancs et blancs cassés sont proscrits.

Pour les bâtiments existants en pierres appareillées on prendra soin de traiter les joints des pierres d'un liant ayant la même coloration que celles-ci. Les joints noirs, rouges, etc... "cernant" les pierres sont proscrits. Toutefois, les façades ne doivent être traitées en « pierres apparentes » que lorsque celle-ci font l'objet d'une mise en œuvre avec des « lits » réguliers.

Dans l'habitat ancien, la façade principale (la plus travaillée) peut être recouverte d'un badigeon de chaux, éventuellement blanc. Les chaînes d'angles, les soubassements,... peuvent être peints et les pierres redessinées grâce à un badigeon de chaux ocre rouge ou noir.

Bardages : il est conseillé de ne pas barder que la partie haute (étage) de la maison (effet casquette avec la toiture).

Au niveau du bardage, la tradition était de barder la façade Sud-Ouest (de couleur grise), les autres façades étant enduites.

Les percements

Pour le secteur ancien, restauration des bâtiments existants ou reconstruction, on prendra soin de ne pas "éventrer" une façade par des ouvertures nouvelles ne se référant pas aux rythmes et proportions existants sur celle-ci.

Le percement des pignons sera vu avec le plus grand soin (ceux-ci étaient souvent borgnes à l'origine).

Ces recommandations n'excluent pas les grands percements.

On rappellera que pour les pièces principales les fenêtres étaient généralement de proportion plus haute que large.

La couverture

La volumétrie de la toiture devra s'accorder avec les volumétries avoisinantes.

La pente du toit à respecter est entre 35 et 80 % (selon le matériau de couverture utilisé).

En règle générale, on retiendra, pour le corps de bâtiment principal, une solution de toiture à 2 pans, faîtage parallèle à ceux des constructions voisines (un pan possible pour les petites annexes) : cette solution affirme mieux l'esprit de la rue et de sa continuité bâtie.

Pour les bâtiments publics marquant une singularité, d'autres systèmes de toiture peuvent être envisagés : un pan, trois ou quatre pans, toitures courbes, etc...

Les toitures terrasses sont proscrites (sauf loggias et terrasses privatives dans les constructions neuves ou sur des petites extensions : terrasse habitable sur garage). Elles peuvent être aussi acceptés dans le cas de petits volumes de liaison ou de bâtiments annexes.

Les matériaux de couverture devront avoir un aspect de tuiles (à emboîtement ou non) en terre cuite de teinte brun flammé ou nuancé, ou un aspect de tôle de couleur gris mat, ou d'inox plombé ou de zinc prépatiné. (sauf dans le cas des petits éléments de toiture terrasse autorisés et des vérandas), ou un aspect de tavaillon bois.

L'aspect « tuile canal » est proscrit.

Les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit peuvent être autorisés sous réserve d'une étude d'intégration à l'architecture et au site.

Les ouvertures

Les lucarnes sont autorisées (2 pans perpendiculaires au rampant notamment lorsqu'elles sont au nu de la façade, ou à trois pans). Les lucarnes intégrées à la pente du toit sont autorisées.

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

L'accrochage au sol

Il faut éviter de créer des vallées entre chaque construction. Il convient de conserver le plus possible le terrain naturel. C'est la maison qui doit s'adapter à lui et non l'inverse. Il faut aussi éviter les remblais importants.

Les abords

Les clôtures

Sans être obligatoires les clôtures quand elles existent forment façade sur l'espace public.

Il vaudra mieux choisir des solutions simples adaptées à la construction concernée et aux clôtures des constructions voisines si elles existent.

Les clôtures pourront être traitées soit par un simple grillage accompagné d'une haie vive (le thuya et le cyprès de Leyland sont interdits), soit par un muret ne dépassant pas 1 m de haut. Le mixage des deux solutions est possible, (les murets surélevés d'une grille sont déconseillés). Éviter les formes originales, les portails recherchés, etc...

Les murs de pierres sèches existants seront si possible conservés et entretenus.

Article N.12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Les manœuvres d'entrées et de sorties doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Article N. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, le choix d'essences locales est recommandé.

SECTION 3-POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N. 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de COS.