

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

Dispositions applicables à la zone NAa

Pour les secteurs et sous-secteurs, sauf dispositions particulières édictées dans chacun des articles du règlement, les dispositions applicables sont celles définies pour l'ensemble de la zone.

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée qui peut être urbanisée sous réserve du respect de certaines conditions.

- **les secteurs NAa (indiciés)** qui peuvent être urbanisés en fonction du niveau d'équipement des terrains. Suivant le mode de financement qu'aura choisi la commune pour équiper la zone, la mise à l'urbanisation peut être différée. Trois solutions sont possibles :

. La commune a l'intention de réaliser les équipements à son rythme et en fonction de ses capacités financières. Dans ce cas, une modification du POS (zones NAa transformées en zones U) ouvrira l'urbanisation de ces secteurs.

. La commune met en oeuvre un Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) avec participations financières des constructeurs et elle pré-finance les équipements. Dans ce cas, l'urbanisation de ces secteurs est ouverte, étant précisé que les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol peuvent être refusées dans l'attente de la réalisation effective des équipements.

. Création d'une Zone d'Aménagement Concerté, soit publique, soit privée, réglant notamment les problèmes de la réalisation et du financement des équipements.

Les secteurs indicés comprennent les secteurs suivants :

- **Les secteurs NAalc 1 et 2** correspondant à des zones d'habitat sous forme de chalets. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra être envisagée qu'après l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble fixant notamment l'organisation des voiries et constructions.

Ils comprennent certains sous-secteurs :

- **Pour NAalc 1 :**

- . NAalcr 1 (Passeaux), sous-secteur de reboisement
- . NAalcs 1 correspondant au domaine skiable

- **Pour NAalc 2 :**

- . NAalc 2 A et NAalc2 A 1 correspondant à la zone d'urbanisation
- . NAalc 2 B, sans possibilité de construction
- . NAalcs 2 correspondant à des passages skieurs

- **Les secteurs NAacs** correspondant à la construction de petits collectifs à caractère social d'initiative communale.
- **Les secteurs NAac** correspondant à de l'habitat individuel isolé ou groupé et petits collectifs.
- **Le secteur NAae** (Club Méditerranée) correspondant à des constructions à caractère de club hôtel et à leurs équipements d'accompagnement.
- **Le secteur NAal** correspondant aux activités de loisirs (tennis, golf, etc...) avec un sous-secteur NAal 1.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article NAa 1 - Occupation et utilisation 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.

Dans les secteurs NAalc 1 et sous-secteur NAalc 2 A :

- . Les constructions à usage d'habitation sous forme de chalets comportant un maximum de 3 logements pour NAalc, 1 et 2 logements pour NAalc 2 A, 1 logement pour NAalc 2 A 1.

- Pour le sous-secteur NAalc 2 A :

- . Les hôtels d'une capacité maximum de 30 chambres et leurs équipements d'accompagnement : bar, restaurant, etc...

- Pour les sous-secteurs NAalcs 1 et 2 :

En superstructure : les installations liées au domaine skiable et à son exploitation technique et touristique.

En infrastructure : les équipements tels que voiries enterrées, réseaux équipements techniques, etc...

Pour le sous-secteur NAalcr 1 (reboisement) :

Les occupations admises en secteur ND (reboisement).

Dans le secteur NAacs :

- . Les constructions à usage d'habitation sous forme de petits collectifs à caractère social d'initiative communale.

- Dans le secteur NAac :

. Les constructions à usage d'habitation isolées ou groupées et petits collectifs.

- Dans le secteur NAae :

. Les constructions à usage de club-hôtel et leurs équipements d'accompagnement (tennis, piscine, etc...).

- Dans le secteur NAal :

. Les équipements de loisirs et sportifs et tous bâtiments liés à ces activités.

Avec dans le sous-secteur NAal 1 :

- les hôtels avec restauration pour une SHON maximum de 2 000 m²,
- l'extension des bâtiments existants pour un seuil maximum de 250 m² de SHON et avec une affectation exclusive à l'habitation individuelle sans création de commerces.

Et sur l'ensemble de ces secteurs :

- 1) La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure,
- 2) Les démolitions,
- 3) Les aires de stationnement, en dehors du secteur NAalc 2 B.

Article NAa 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

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

Pour les sous-secteurs NAalcs 1 et 2 :

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article NAa 3 - Accès et voirie**

- L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les dispositions générales, reste applicable.

1 - Accès :

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

2 - Voiries :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Toutefois, les voies à ouvrir en impasse peuvent avoir une largeur de plate-forme de 6,00 m, pour une longueur n'excédant pas 30 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Article NAa 4 - Desserte par les réseaux :**1 - Eau :**

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

2 - Assainissement :a) Eaux usées :

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

b) 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, 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.

3 - Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

4 - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement projeté.

Article NAa 5 - Caractéristiques des terrains

La surface minimum des terrains est fixée à :

- 600 m² dans les secteurs NAalc 1
- 800 m² dans le sous-secteur NAalc 2 A

Dans les autres secteurs il n'est pas fixé de surface minimale.

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

Les constructions devront s'implanter à une distance correspondant à celle portée au document graphique ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement en l'absence d'indication.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme, notamment dans des opérations d'ensemble, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Pour les petits équipements publics en bordure de voirie : points d'information et d'accueil, locaux techniques divers, etc ... la marge de recul pourra être réduite.

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

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 4 mètres.

Toutefois, pour le sous-secteur NAalc2A, dans le cas d'un garage intégré latéralement à la construction, la distance par rapport à la limite séparative de lot pourra être réduite à 1,5 mètre pour une hauteur maximum au bas de pente de 2,5 mètres. Cette disposition ne sera possible sur le lot contigu que sur la limite latérale opposée.

Les dépassées de toiture et balcons ne sont prises en compte qu'au-delà de 1,5 mètre.

Dans les secteurs NAe et NAalc 1, la construction sur limite sera autorisée dans le cadre d'une opération d'ensemble.

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

- Néant -

Article NAa 9 - Emprise au sol

- Néant -

Article NAa 10 - Hauteur et gabarits des constructions

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

Le gabarit est déterminé par un plan parallèle au terrain naturel et situé en tous points à la hauteur maximum définie pour chaque zone.

- Dans les secteurs NAalc 1, NAal, et sous-secteurs NAalc 2 A et NAalc 2 A 1 cette hauteur est fixée à 9 mètres avec une tolérance de 1 mètre

Pour l'hôtellerie, dans les sous-secteurs NAal 1 et NAalc 2 A, cette hauteur est fixée à 12 mètres maximum, avec une tolérance de un mètre pour l'édification d'un nombre entier d'étages.

- Dans le secteur NAacs la hauteur maximale d'une construction nouvelle ne peut excéder 15 mètres au faîtage avec une tolérance d'un mètre pour l'édification d'un nombre entier d'étages. La pente de toiture aura un minimum de 45 %.

- Dans le secteur NAac la règle applicable est celle de la zone UD (article UD 10).

- Dans le secteur NAe cette hauteur maximale est fixée à 18 mètres.

Article NAa 11 - Aspect extérieur

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

- Adaptation des constructions au terrain :

L'adaptation au terrain naturel est à rechercher dans les implantations. Les terrains pleins rapportés sont interdits.

Les constructions implantées en contrebas de talus à forte pente en aval des voies ne doivent en aucun cas posséder d'ouvertures à moins de 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel, ceci pour éviter que les opérations de déneigement ne provoquent des dégâts.

Voir croquis en annexe.

- Caractère et expression des façades :

Elles doivent être en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions traditionnelles de l'Oisans et les bâtiments proches.

Les façades comprendront un certain nombre de décrochements : coursives, balcons, dépassées de toitures, pièces en encorbellement, soubassements en avancée ou en retrait suivant l'utilisation ou l'adaptation au terrain. Les soubassements en maçonnerie seront traités en pierres apparentes ou en enduit rustique clair.

Pour les sous-secteurs NAalc 2 A et NAalc 2 A 1, les enduits de façades sont interdits et les parties apparentes en soubassement ou non bardées bois en dehors des zones d'ouverture seront en pierres appareillées ou plaquées.

Les ouvertures seront dans la mesure du possible de proportions analogues à celles des constructions traditionnelles, les parties pleines de façade dominant les vides.

Cependant, il peut être autorisé, dans le cas de projet architectural particulièrement étudié, des baies vitrées plus importantes, sous réserve d'une bonne adaptation de la construction à l'environnement immédiat.

Les fermetures :

Les volets et portes de garages seront en bois reprenant les caractéristiques des bardages extérieurs de façade.

Sont autorisés cependant les volets roulants dans les teintes de brun sombre.

. Les bardages :

Il est imposé 30 % de la construction en parties bois, sans jamais excéder 60 %. Les bois, de préférence mélèze, devront être traités par des produits d'imprégnation mats (vernis exclus).

Pour les sous-secteurs NAalc 2 A et NAalc 2 A 1 ce pourcentage est porté à 40 % minimum et 70 % maximum.

. Les toitures :**- Pour l'habitat individuel :****. Secteurs NAalc 1 et sous-secteur NAalc 2 A, NAac :**

Seuls les toits à deux pans se rejoignant à la panne faîtière sont autorisés. Les faitages seront perpendiculaires à la façade principale et les pentes de toitures comprises entre 45 et 60 %.

Les dépassées de toiture et balcons auront au minimum :

- 1,5 mètre pour la façade principale,
- 1 mètre pour les dépassées latérales et arrière.

- Pour les petits collectifs et autres constructions autorisées :**. Secteurs NAacs, NAac, NAae et NAal :**

Les toits multipans sont autorisés avec une pente minimum de 45 %. Dans le cas de bâtiments longs au faitage principal parallèle à la plus grande façade, celle-ci devra comporter un rythme de toits à deux pans sur une longueur jamais inférieure à 6 mètres.

Les matériaux à utiliser seront le schiste, l'ardoise, les lauzes, les bardeaux d'asphalte. La tôle pré-peinte est autorisée également dans les teintes suivantes :

- brun réf. RAL 8014
- lauze réf. RAL 7006
- gris graphite réf. RAL 7022
- ardoise réf. RAL 5008
- gris silex réf. RAL 7032/25

- Les couvertures :

Pour les sous-secteurs NAalc 2 A et NAalc 2 A 1, elles seront réalisées en lauze ou dans des matériaux naturels d'aspect similaire, à l'exclusion de toute imitation de type synthétique ou autre.

Pour les zones NAalc 1, NAalc 2, et NAalc 2 A 1 sont interdits :

- . la tôle pré-peinte,
- . les bardeaux d'asphalte,
- . les tôles ondulées galvanisées.

Dans les secteurs NAalc 1 sont autorisés, outre la lauze, les matériaux d'aspect identique.

- Matériaux et couleurs :

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de carreaux de plâtre, briques creuses et agglomérés de ciment.

Sont interdits également les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillies sur fond d'enduit.

Pierre, bois, de préférence mélèze, béton, enduits de façades clairs sont seuls autorisés à l'exclusion de tout autre matériau apparent.

- Signalisation - publicité :

La signalisation des commerces et profession libérale ou artisanale sera conforme à la réglementation générale approuvée par la commune.

- Clôtures :. Constructions individuelles :

- Les clôtures le long des voies sont rigoureusement interdites.
- Il n'est pas imposé de clôtures en limites séparatives. S'il y en a, elles devront faire l'objet d'une demande d'agrément. Elles seront constituées de manière simple, obligatoirement en bois, sur mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur, à l'exception des murs de soutènement des terres qui pourront être plus élevés. Il pourra être exigé que ces clôtures soient démontées au 15 novembre pour permettre le passage des skieurs.
- La hauteur hors tout des clôtures ne dépassera pas 1,20 m. Voir croquis en annexe. Elle sera de 0,80 m. maximum pour la zone NAalc 2 A.

. Constructions collectives:

- Il est interdit toute espèce de clôture.
- Les mouvements de terre seront limités et devront être réalisés en harmonie avec la pente du terrain naturel.

Article NAa 12 - Stationnement

Il est demandé :

1 - Pour les constructions nouvelles :

- Habitat individuel isolé, zones de chalets, constructions collectives :

- . 1 parking par logement ou par tranche de 50 m² de SHON pour les logements excédant ce seuil, avec l'obligation de 50 % minimum de places couvertes.

2 - Pour les hôtels :

- . 1 parking pour 3 chambres, répartis comme suit :
 - . 50 % du total en parkings couverts,
 - . 50 % en parkings découverts.

3 - Pour les commerces :

- . une place de stationnement pour 30 m² de surface de vente :
 - . 50 % du total en parkings couverts,
 - . 50 % en parkings découverts.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, les dispositions techniques et financières prévues au Code de l'Urbanisme sont applicables.

Toutes les places de parking découvert devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres.

Chaque place de stationnement, couverte ou aérienne, doit être accessible individuellement à partir d'une circulation commune (parking en enfilade non autorisé), sauf dans le cas des zones de chalets individuels, NAalc 1 et NAalc 2, où le stationnement couvert des véhicules à rez-de-chaussée pourra s'opérer côte à côte ou en enfilade.

Revêtement des circulations et zones de stationnement automobile extérieures :

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués d'enrobés ou de matériaux durs résistant aux engins de déneigement ; sont notamment exclus les sols en graviers, bicouches, etc...

Article NAa 13 - Aménagement des espaces extérieurs

Dans le but de valoriser l'environnement, tous les espaces extérieurs des constructions seront aménagés plantés et entretenus.

Les arbres existants situés dans l'emprise foncière du projet seront protégés et conservés, ceux dans la zone de construction seront transplantés.

Il sera exigé un minimum de 2 arbres par logement ou par tranche de 50 m² de commerces. Ceux-ci auront au moins 2 mètres de hauteur. Les plantations comprendront au moins 50 % de conifères et les essences seront impérativement choisies dans la liste établie par le service des Espaces Verts et déposée en mairie.

Chaque dossier de permis de construire devra faire apparaître les dispositions d'aménagement paysager prévues pour les abords.

Dans le cas où le terrain ne permettrait pas la plantation du total des arbres exigés, le constructeur devra réaliser le solde des plantations manquantes sur un autre site que lui indiqueront les services municipaux.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**Article NAa 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Le COS est fixé à :

- Dans les secteurs :

- . NAalc 1 : COS de 0,08 correspondant à une SHON totale de 15 000 m²

- . NAalc 2 :
 - . Sous-secteur NAalc 2 A : COS de 0,124 correspondant à une SHON totale de 7 000 m².

 - . Sous-secteur NAalc 2 A1 : COS de 0,065 correspondant à une SHON de 713 m².

 - . Sous-secteur NAalc 2 B : COS : 0

- . NAac :
 - habitat individuel : 0.20
 - habitat groupé et constructions collectives : 0,25

- . NAacs : 0,60

- . NAal et NAe : il n'est pas fixé de COS

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

Dans le secteur NAalc 1 et le sous-secteur NAalc 2 A le transfert de COS est autorisé. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R 332-1 à R 332-14 du Code de l'Urbanisme.