

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX SOUS-SECTEURS

2.1 LES SOUS-SECTEURS DE BÂTI ANCIEN :

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent aux Unités Paysagères qui incluent chacune un « secteur ancien » et des zones d'abord :

1. Hières-sur-Amby
2. Saint-Etienne
3. Bourcieu
4. Marignieu

2.1.01 LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Les immeubles de valeur architecturale :

Elles s'appliquent aux immeubles dont l'ensemble de la construction ou une partie constitue un élément ancien de qualité et mérite à ce titre une mise en valeur et une restauration respectueuse de l'état originel de l'architecture et de l'ensemble urbain.

Elles concernent les « architectures de lauzes » et les « ensembles urbains et édifices architecturaux » tels que repérés sur les plans intitulés « Prescriptions architecturales et urbaines ».

Ces immeubles ou parties d'immeubles sont à conserver et doivent être entretenus.

Les **changements d'affectation**, restaurations ou modifications de tout ou partie de l'immeuble ne pourront être autorisés que conformément aux différents articles du présent règlement.

Par exception, la démolition, l'enlèvement pourront être autorisés pour des raisons architecturales et urbaines après avis de l'autorité compétente pour l'application de la Z.P.P.A.U.P.

Les immeubles d'accompagnement :

Elles s'appliquent à l'ensemble des autres immeubles dont la construction constitue un élément du tissu urbain.

Ces immeubles ou parties d'immeubles devront être conservés et restaurés conformément aux différents articles du présent règlement.

Ces immeubles ne pourront être remplacés que dans les cas :

- de vétusté de gros œuvre,
- d'opération d'urbanisme.

2.1.02 ACCÈS ET VOIRIE :

- Lors de la **réfection de la voirie**, ou de projet de **traitement d'espaces publics**, la nature des revêtements neufs des voies publiques sera déterminée en accord avec l'autorité ayant compétence pour l'application de la Z.P.P.A.U.P.
- Il en sera de même pour tous les éléments de **mobiliers urbains** nouveaux (lampadaires, bancs, corbeilles à papiers, abris, signalétique, etc....).
- Les mobiliers urbains traditionnels tels que définis dans le rapport de présentation (croix, fontaines, lavoirs, puits, fours...) ne pourront être détruits.

2.1.02a DÉMOLITIONS

La demande du permis de démolir est obligatoire

La démolition pourra être refusée pour des raisons d'intérêt archéologique, historique, patrimonial architectural ou de la disposition par rapport à l'îlot.

2.1.03 ASPECT GÉNÉRAL

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites

2.1.04 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- PAR RAPPORT AUX VOIES & PLACES PUBLIQUES
- PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

L'implantation sur le terrain sera en cohérence avec le **mode d'occupation parcellaire** des bâtiments voisins, à l'intérieur d'un îlot.

Celui-ci doit être analysé et sera commenté dans la notice d'insertion : en particulier ; l'implantation en limite latérale, sur rue ; orientation perpendiculaire ou parallèle à la voie publique ; continuité ou non du front bâti ; prise en considération de la planéité ou déclivité du terrain.....

Dans le cas de nouveaux îlots bâtis, l'implantation devra respecter le plan général

Par exception, l'implantation des constructions en retrait de l'alignement peut être autorisée ou imposée pour des raisons architecturales ou urbanistiques.

Toute **modification ou extension sur un bâtiment existant** doit en respecter les volumes, la qualité, et les matériaux .

Le cas échéant, la construction s'adaptera à la **pente naturelle du terrain** pour minimiser les décaissements, talus et remblais. Les **buttes** et enrochements sont interdits.

Le plan sera en longueur : proportion 1 pour 1,5, 1 pour 2, ou 1 pour 3 : toute demande de dérogation sera argumentée dans la notice d'insertion et illustrée par des exemples relevés dans le voisinage immédiat.

Les volumes seront simples.

2.1.05 LES HAUTEURS :

- Les constructions nouvelles doivent respecter les hauteurs différenciées de l'épannelage de la rue, afin d'éviter les ruptures d'échelle avec le cadre bâti existant,
- La hauteur des constructions sera déterminée par la moyenne des hauteurs de l'alignement bâti considéré.
- En cas d'alignement en ordre discontinu, l'autorisation de construire est fixée à une hauteur maximale :
 - i. de 12 mètres à l'égout pour les immeubles collectifs, et peut être subordonnée à des conditions particulières,
 - ii. à 6 mètres à l'égout pour les constructions individuelles.
- Lorsque la voie considérée est en pente, la hauteur est prise au milieu de chacune des façades.

- Le **rehaussement de bâtiments** : la hauteur finale sera en accord avec les bâtiments limitrophes et l'ensemble de la rue ; l'écart maximal entre le bâti existant et futur est limité à un demi-étage : la demande sera justifiée, **avant dépôt du dossier de Permis de Construire**, par une étude d'insertion paysagère sur l'îlot.

2.1.06 LES TOITURES :

- Les pentes de toit existantes et les **dispositions** de toiture éventuelles (croupes retroussées, coyaux, avancées sur consoles, lucarnes..) seront conservées.
- En cas de construction neuve, les pentes de toit doivent être comprises entre 50% et 100% (26,5° et 45°).
- Le **faîtage** sera dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment et dans l'axe du pignon du bâtiment
- Les toits à deux pans auront des rampants sensiblement égaux.
- Les **toits terrasse ainsi que les toits à une pente** ne sont pas autorisés sur les bâtiments principaux. Ils pourront être autorisés pour des raisons architecturales et techniques dans le cas de bâtiment de petite taille accolé à la construction principale s'ils ne nuisent pas à l'harmonie de l'ensemble et au paysage urbain.
- Les édicules non intégrées à la pente du toit du type « **chien assis** » ne sont pas autorisées.

2.1.06a COUVERTURE

- Les couvertures en lauzes ou en ardoises existantes : leur maintien ou leur suppression sera apprécié au cas par cas avec l'architecte des bâtiments de France, suivant l'intérêt du bâtiment en fonction de sa situation, et la valeur architecturale de l'ensemble.
- En l'absence de lauzes, les **matériaux de couverture** seront en terre cuite de couleur brun nuancé ou rouge foncé nuancé (« vieilli, nuancé »...), avec une **tuile adaptée à la pente du toit**. (tuiles à grandes ou petites ondes, tuile plate)
- Les autres types de couverture ne sont pas autorisées.
- Les chassis de toiture aux proportions adaptées à la surface du pan de toiture et au rythme des ouvertures de façade pourront être autorisées . Elles ne devront pas être visibles depuis les espaces publics et ne pourront excéder 1m2 hors tout.
- Les **dépassés de toiture** en bas de pente seront faibles (0,40 à 0,60m de large) avec une extension possible à 1 mètre en façade principale : en pignon il sera réduit à 0,20 maximum
- Les **bandeaux de rive** seront de faible hauteur .
- Les **chevrons** resteront apparents : les chevrons coffrés (caissonnés) sont proscrits.
- Les souches de **cheminée** seront rectangulaires et rapprochées du faitage et seront enduites du même matériau que les façades .
- Les **tuyaux et autres sorties hors toiture** en métal, plastique ou fibrociment sont interdits.
- Les **antennes paraboliques** seront invisibles depuis le domaine public

- Les **panneaux solaires, photovoltaïques** sont interdits sur les **toits existants**, mais pourront être autorisés sur des bâtis annexes ou au sol, ou intégrés dans les bâtiments neufs.

2.1.07 LES DÉCORS ARCHITECTURAUX :

- Les immeubles de valeur architecturale existants seront restaurés dans le **respect du style** d'origine de la construction ou des apports successifs remarquables .
- Les **pierres d'encadrement** et de **chaînage** seront conservées et réparées ou remplacées à l'identique au besoin : elles ne seront **pas détournées** par l'enduit .
- Les **ornements**, moulures ou sculptures extérieurs seront restaurés ou remplacés à l'identique..

2.1.07a BÂTIMENTS ANNEXES:

- Les **garages** seront implantés pour minimaliser la longueur des chemins d'accès depuis la voie publique.
- La création de **vérandas** et de **marquises** peut être refusée pour des raisons architecturales ou urbanistiques. De préférence, elle ne sera pas sur la façade principale : elle sera de facture et de couleur sobres, et étudiée pour bien s'intégrer dans l'architecture existante

2.1.08 ESPACES PRIVÉS VISIBLES DEPUIS LA RUE :

- **L'édification des clôtures** est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L441-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les **murs de clôture** sur rue seront conservés et réparés avec des matériaux identiques
- Les **nouvelles clôtures** seront en cohérence avec l'environnement :
 - soit en pierres sèches avec une mise en œuvre traditionnelle ou en maçonnerie enduite, de 1,00m hauteur minimale, éventuellement surmontée d'une grille en fer forgé ou en bois à claire-voie de facture très sobre (barreaux simples et droits).
 - soit végétales, en essences locales, de préférence caduques ;
- Sont interdites les **clôtures préfabriquées** en béton-moulé, PVC ou bois
- Les **portails d'entrée** seront simples, en fer ou en bois à claire-voie en partie haute
- Les **portails à claire voie** existants seront conservés en leur aspect
- Les **portails en ferronnerie** « de style » d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits
- Les **coffrets techniques** (EdF..)seront intégrés dans les murs de clôture ou dans les façades
- Les **revêtements de sol extérieurs** seront de préférence au plus près du naturel (pierre/terre compactées, stabilisé, galets, béton désactivé ou béton-gazon) l'emploi d'enrobé est à réserver pour des cas particuliers (très fortes pentes...)

2.1.09 FAÇADES :

- Tous les **matériaux qui par leur nature** et par l'usage de la région, ne doivent pas rester bruts, tel le béton grossier, les briques, les agglomérés de ciment etc...**seront enduits**.
- Les **plaquages** en pierre (lauzes, pierres reconstituées...), bardages, en tôle ondulée, en fibrociment, en aggloméré de bois, ainsi que tout matériaux ou peinture d'imitation ne sont pas autorisés.

- Le **rejointoiement** des façades en pierre apparente sera en mortier à la chaux naturelle, de ton pierre
- Le **nettoyage éventuel des façades en pierre** devra être exécuté par hydro-gommage basse pression pour ne pas endommager les pierres en utilisant un matériel spécialisé permettant le contrôle depuis le compresseur de la pression et l'utilisation de microsable
- Sur les façades anciennes en pierre la mise en œuvre de mortiers au ciment artificiel ou ciment prompt, de même les enduits projetés monocouche sur les maçonneries anciennes n'est pas autorisé. Les murs des **bâtiments anciens en pierre** seront **enduits** en enduit à la chaux naturelle, finition lissée (frottée fin) dans un des tons du nuancier déposé en mairie
- Toute surface enduite aura une **finition lissée** (frottée fin) dans un des tons du nuancier déposé en mairie. La réalisation d'«enduits dauphinois» dont il subsiste des exemples sur la commune, est à encourager.
Les enduits texturés ou avec un effet de relief ou de dessin, même aléatoire, (mouchetis, tyrolienne, grésé...) ne sont pas autorisés.
- Les **nouvelles ouvertures** seront toujours plus hautes que larges : les percements carrés sont autorisés sur des architectures rurales dans la limite de 0,80 x 0,80m, et en fonction de l'ordonnement des façades.
- Les **fenêtres** seront en bois, posées à 0,15-0,20m environ du nu extérieur de la façade : la répartition des petits bois (de 2 à 4 carreaux par hauteur) sera conservée pour obtenir des volumes plus hauts que larges.
- Les **menuiseries** ou éléments extérieurs en **PVC** sont interdits.
- Les **portes extérieures** seront en bois de facture très sobre, ou en remplacement à l'identique d'un modèle ancien local authentique (portes à panneaux, à lames...)
- Les **portes de garage** seront en bois : de préférence en planches larges de 15 à 30cm. Les portes de garage en limite de voie publique pourront être réalisées en volet roulant avec caisson à l'intérieur.
- Les **volets seront en bois à cadre** (« dauphinois ») : les volets à écharpe (« volets Z ») ou en PVC sont interdits.
- Les **volets roulants** sont interdits sauf cas exceptionnel (très grandes baies vitrées....) et auront le **caisson d'enroulement posé à l'intérieur**.
- Les **persiennes métalliques** seront autorisées en remplacement de l'existant, ou lorsque l'utilisation de volets battants à l'extérieur est impossible : dans ce cas, elles seront posées directement sur les fenêtres et peintes d'un ton neutre.
- Les **menuiseries extérieures** recevront une finition peinture : la lasure pourra être utilisée pour les grandes portes charretières et sur des pièces de charpente apparentes ;
- Les **marquises, stores et auvents** peuvent être refusés pour des raisons architecturales ou urbanistiques. De préférence, ils ne seront pas placés en façade principale : il seront de facture et de couleur sobres, et étudiés pour bien s'intégrer dans l'architecture existante

2.1.10 LES DEVANTURES COMMERCIALES :

- L'autorisation de création ou de restauration de devantures commerciales peut être refusée, si l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la façade de l'immeuble.

2.1.11 LES ESPACES VERTS ET PLANTATIONS :

- L'autorisation de travaux pour les ouvrages entrant dans le champ d'application du permis de construire et pour ceux soumis à déclaration préalable est subordonnée à la fourniture d'un plan descriptif des espaces verts existants ou projetés et la délivrance du Certificat de conformité des constructions à la réalisation effective des espaces verts et plantations.

Espaces Boisés existants protégés :

- Les espaces boisés existants protégés, tels que repérés sur les plans intitulés « Les prescriptions architecturales et urbaines », devront être préservés et entretenus.
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement est interdit.
- Les constructions sont interdites dans les Espaces Boisés existants protégés.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation d'essence locale.
- Le défrichement est interdit.
- Par exception, l'abattage d'arbres isolés dans un souci sanitaire et de sécurité publique pourra être toléré. Les coupes d'entretien et celles destinées au renouvellement sont admises.

Potager et vergers existants à préserver :

- Les plantations et boisements existants devront être maintenus et entretenus.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation similaire.
- L'autorisation de construire est subordonnée à la conservation, à la protection des boisements existants et à la réalisation effective des espaces verts et plantations.

Alignement d'arbres:

- Les alignements d'arbres existants devront être maintenus et entretenus.
- Les autorisations de construire, de lotir et d'aménagement d'espaces publics peuvent être subordonnées à la réalisation effective d'alignements d'arbres de haute tige.

Coulée verte existante à mettre en valeur (zonage spécifique du PLU)

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'espaces verts est interdit.
- Sont autorisés les aménagements et les constructions légères d'intérêt collectif dans le sens d'une mise en valeur du paysage et d'un usage public de détente et de loisir.

2.1.12 LES VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES :

- En application de l'article R 111-3-2 et R 442,6 du Code de l'Urbanisme et du décret n° 86-192 du 5 février 1986, toute autorisation de lotir, permis de construire, travaux ou ouvrage touchant le sol peut être refusés ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux ou constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Toute autorisation de lotir, permis de construire, travaux ou ouvrage touchant le sol au sein des sites archéologiques tels que repérés sur la carte archéologique (en annexe du Cahier de Recommandations) doit être soumis pour avis à l'autorité compétente pour l'application de la Z.P.P.A.U.P le plus en amont possible du projet d'aménagement et au plus tard lors du dépôt du dossier en Mairie.

2.1.15 LOTISSEMENT :

- Doit se conformer au plan de zonage du PLU : en application de l'article R .315-28, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

2.1.16 CAMPING :

- En application de l'article R.443-9 du Code de l'urbanisme, le camping et le stationnement de caravanes pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage sont interdits, sauf dérogation au coup par coup après autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.1.17 DIVERS :

Publicité extérieure et enseignes :

- En application de l'article 7 de la loi n°79-110 du 29 Décembre 1979, l'implantation de publicités est interdite.
- Il en est de même pour les pré-enseignes, sauf dérogation prévue par les articles 14 et suivants du décret du 14 février 1982.
- L'implantation des enseignes devra être soumise à autorisation après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les bâtiments publics :

- Les constructions devront respecter les règles générales pour les *zones du bâti ancien* du présent règlement. Toutefois des adaptations seront possibles, du fait des dimensions nécessaires à certains équipements. Ces adaptations seront appréciées au cas par cas, avec l'accord de l'ABF

Les ouvrages d'infrastructure :

- L'autorisation de travaux ou des aménagements projetés peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains