

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des construction traditionnelles.

Elle comprend :

- un sous-secteur UAa correspondant aux sites inscrits de la commune
- un sous-secteur UAb comportant 6 constructions
- un sous secteur UAc.
- Un sous secteur UAd.

L'indice r indique l'existence de risques naturels (ri inondation). Se reporter à la carte des risques naturels et aux dispositions réglementaires jointes en annexes.

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

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UA 2.

Le permis de démolir sera exigé dans le secteur UAa

Sont notamment admises :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans les secteurs UAri, tout aménageur devra prendre en compte les risques naturels et s'en protéger.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières.
- 2.- Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes.
- 3.- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'articles UA 1.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 - Accès et voirie

Sans objet - l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Dans le secteur UAd : les constructions seront desservies à partir d'une voie privée d'une emprise de 5.00 m minimum, implantée en limite nord-ouest du secteur et permettant au terme de l'urbanisation du secteur UAd de relier le chemin des Crosses et de Nalletière par la parcelle n° 1833, au chemin de la Vorcière.

Article UA 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.

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

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, 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 :

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.

III. Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum du terrain est fixée à 1 000 m².

En secteur UAb, la surface minimale est fixée à 700 m².

En secteur UAc, la surface minimale est fixée à 1 500 m².

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

La construction à l'alignement est autorisée.

Dans le cas contraire, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, sauf dispositions contraires portées au document graphique.

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

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Dans le secteur UAd : les constructions devront s'implanter à l'intérieur de la zone d'implantation des constructions délimitée sur le document graphique.

Article UA 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.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Dans le secteur UAd : les constructions s'implanteront à l'intérieur de la zone d'implantation délimitée sur le document graphique, en respectant les dispositions des alinéas précédents.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article UA 9 - Emprise au sol

- Sans objet -

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

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

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Dans le secteur UAd, la hauteur maximale est fixée à 7.00 m à l'égout de toiture.

Article UA 11 - Aspect extérieur

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

Dispositions particulières

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- Pour avoir un accès de plain pied (entrée ou pièces principales ayant un accès extérieur direct), la construction exige la mise en place d'un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.

- La toiture d'un bâtiment isolé est à un seul pan.
- Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples le faîtage n'est pas dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les toitures ont une pente inférieure à 50 %.
- La couleur des matériaux de couverture n'est pas dans le ton de « terre cuite vieillie » et si ces matériaux ne sont pas teintés dans leur masse.
- Les enduits extérieurs et les boiseries peintes sont de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site urbain.
- Des bardages bois sont accolés à des murs pignons disposant de larges ouvertures.
- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 0,40 mètres sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.

Dispositions particulières applicables dans le secteur UAd, en plus des dispositions précédentes :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- Les constructions présentent des complications de volumes (décrochements multiples en plan ou en toiture) sans rapport avec l'architecture locale.
- Les directions des faîtages figurant sur le document graphique du P.O.S ne sont pas respectées.
- La toiture d'un bâtiment comporte un ou des pans coupés en biais.
- La toiture d'un bâtiment isolé est à un seul pan, sauf si elle permet une intégration au site naturel préférable à un autre type de toiture (notamment dans élément de faible surface au sol inférieure ou égale à 20 m²).
- Sur terrain plat, la construction comporte un sous-sol enterré nécessitant une trémie d'accès.
- Les couleurs des matériaux de construction (murs de façades, enduits, couleurs des bois : bandeaux de rives, lambris de façade, poteaux, pièces de charpente, menuiseries des fenêtres, volets, portes, portails...) ne s'inscrivent pas dans la palette de couleurs des constructions traditionnelles présentes dans le hameau ou la commune, avec en référence les teintes « pierre » pour les façades et les enduits, les teintes « noyer foncé » pour les boiseries. Les boiseries peintes sont autorisées : elles seront dans les tonalités de gris (gris clair, gris bleu, gris vert).

Article UA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article UA 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.

Toute clôture végétale (haie libre, haie taillée, brise-vent, bandes arbustives), sera composée d'au moins 3 espèces locales en mélange (charmille, buis, aubépine blanche, troène, houx, amélanchier, argousier, cornouiller mâle, fusain d'Europe, viorne lantane...). Les haies uniformes uniquement composées de thuyas, lauriers ou cyprès sont à éviter. Pour composer sa haie vive, on pourra consulter en mairie la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽¹⁾.

Dans le secteur UAd :

La haie arbustive en mélange composée de différents étages (herbacé, arbustif, arboré) bordant la limite nord-ouest est identifiée sur le document graphique du P.O.S. comme un élément du paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-7°. Elle devra être maintenue en l'état, ou recomposée avec d'autres essences locales le cas échéant mais en maintenant les différents étages.

SECTION III – Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles UA 3 à UA 13.

En secteur UAb, il est fixé à 0,25.

En secteurs UAc et UAd, il est fixé à 0,12.

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

- Sans objet -

⁽¹⁾ « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère