

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAa (à règlement alternatif)

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée, destinée à recevoir une urbanisation à court terme, à vocation d'habitations individuelles groupées ⁽¹⁾. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

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

Article NAa 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 l'opération porte sur la totalité de la zone.

1- S'ils répondent aux critères définis plus haut dans le caractère de la zone, sont notamment admis :

- a-** Les lotissements, les ensembles immobiliers à usage d'habitations individuelles groupées ⁽¹⁾ par tout ou partie du pignon.
- b-** Les équipements publics d'infrastructures ou de superstructures.

⁽¹⁾ Habitations individuelles groupées : logement accolés par tout ou partie du pignon pour former dans le cas présent : une bande rectiligne ou une rangée décalée. La réalisation des habitations groupées doit faire apparaître clairement l'unité de la conception architecturale, notamment par l'utilisation des mêmes matériaux (murs et toitures) sans exclure pour autant des variations de volumes, percements, couleurs, etc...

- c- Les démolitions.
- d- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- e- Les clôtures.
- f- La reconstruction des bâtiments existants à l'identique des surfaces en cas de sinistre.

Article NAa 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAa 1 sont interdites, notamment les habitations individuelles isolées ⁽²⁾.

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.

La zone sera desservie depuis la voie communale qui dessert le lotissement existant au nord-est, à partir d'une voie nouvelle d'une emprise de 6.00 m portée en emplacement réservée n° SP2. Cette voie se terminera en impasse et ne débouchera pas sur la rue de Malleval (sauf accès piétons possible). Une desserte automobile directe depuis la rue de Malleval n'est pas autorisée.

Article NAa 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.

⁽²⁾ Habitations individuelles isolées : construction à usage résidentiel édifiée dans une parcelle généralement aménagée en jardin et implantée en retrait de l'alignement et de chacune des limites séparatives de la parcelle

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 :

Les réseaux Moyenne Tension et Basse Tension seront réalisés en souterrain.

III. Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article NAa 5 - Caractéristiques des terrains

- Sans objet -

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions devront s'implanter parallèlement à la voie nouvelle qui les dessert, à l'intérieur de la zone de construction délimitée sur le document graphique.

Un espace non clos directement accessible depuis la voie devra être aménagé pour créer hors chaussée, un emplacement de stationnement par logement.

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

Les constructions s'implanteront d'une limite séparative latérale à l'autre, à l'intérieur de la zone de construction délimitée sur le document graphique du P.O.S, en formant une bande rectiligne ou une rangée décalée (voir ci-dessous).

Schéma n° 1 :

Cas de la bande rectiligne :

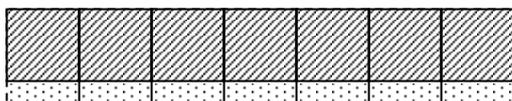
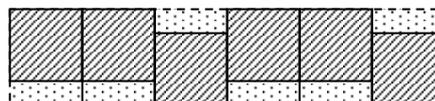


Schéma n° 2 :

Cas de la rangée décalée :



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

- Sans objet -

Article NAa 9 - Emprise au sol

- Sans objet -

Article NAa 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.

La hauteur maximale est fixée à 7.00 m à l'égout de toiture.

Article NAa 11 - Aspect extérieur

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

II- Tout projet dans ce secteur est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France :

Des prescriptions particulières pourront être exigées (abords protégés du monument historique).

III- Dispositions particulières pour les constructions autorisées dans la zone :

Toute construction ou installation devra faire l'objet d'une recherche architecturale adaptée au site et au terrain dans lequel elle s'intègre.

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

1- Unité de conception architecturale de l'ensemble des constructions :

- Les constructions ne présentent pas une unité de conception architecturale et une unité de traitement des espaces extérieurs.

2- Implantation sur le terrain :

- Les constructions ne sont pas implantées parallèlement à la voie qui les dessert.
- La construction nécessite la réalisation de plates-formes artificielles tant pour la construction que pour les accès.
- La construction comporte un sous-sol enterré nécessitant une trémie d'accès.

3- Volumétrie :

- Les constructions présentent des complications de volumes (décrochements multiples en plan ou en toiture) sans rapport avec l'architecture locale.
- Les garages ou fonctions annexes des habitations ne sont intégrés dans le bâtiment principal.

4- Toitures :

- Le faîtage n'est pas parallèle à la rue qui dessert les constructions.
- La toiture d'un bâtiment comporte un ou des pans coupés en biais.
- La construction comporte une toiture terrasse s'étendant à la totalité du bâtiment.
- Les pentes de toitures sont inférieures à 50% (26.3°) ou supérieures à 100% (45°) : une seule pente de toiture autorisée sur l'ensemble de l'opération.
- Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires) ne sont pas affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.
- Les toitures comportent des lucarnes ou une rupture de la ligne d'égout. Les fenêtres de toit de type « velux » sont permises.
- Les chevrons ne sont pas apparents en dépassée de toit
- La dépassée de toit comporte un bandeau large débordant des abouts de chevrons.

5- Matériaux et couleurs des matériaux (façades, toitures, murs de clôtures...)

- Les toitures ne sont pas en tuiles creuses (petite ondulation possible) : la tuile mécanique une seule onde et petit moule est autorisée
- La tonalité des toitures n'est pas celle de « la terre cuite vieillie ». Seront proscrits les tonalités ne figurant pas dans la palette des couleurs traditionnelles présentes dans le centre village.
- Les couleurs des matériaux de construction (murs de façades, de clôtures, enduits, couleurs des boiseries : bandeaux de rives, poteaux, pièces de charpente, menuiseries des fenêtres, volets, portes, dispositifs à claire voie,...) ne s'inscrivent pas dans la palette de couleurs des constructions traditionnelles du village, avec en référence les teintes « pierre » pour les façades, les enduits (la teinte de l'enduit de l'ancienne Fabrique peut servir de référence), les murs de clôtures et les teintes « noyer foncé » pour les boiseries (en référence à celles des séchoirs à noix). Le bois peut aussi vieillir naturellement. Les menuiseries peintes en bois ou en métal, dans les tonalités de gris (gris clair, gris bleu, gris vert), sont autorisées.
- Les enduits ne sont pas finement frottés, grattés ou lissés.

6- Balcons, garde-corps :

- Ces éléments ne sont pas d'aspect simple en présentation et en dessin.

7- Traitement des aires de stationnement collectives ou publiques :

- Les aires de stationnement pourront être réalisées en herbe renforcée (de type ecogreen).

IV- Autres :

Des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation des maisons à ossature bois, les constructions bioclimatiques et les bâtiments à caractère contemporain.

V- Traitement des abords de la construction - Clôtures et portails :

1- Limite « espaces privatifs à l'avant des constructions (côté voie desservante) » :

La limite des espaces privatifs sur rue, les revêtements de sols des courettes et des espaces non clos de stationnement accessibles depuis la voie, les portails éventuels..., devront présenter une unité de traitement.

2- Limite « jardins privatifs – parc ou espace vert collectif ou public » :

La clôture devra présenter une unité de traitement. Elle prendra la forme d'une haie bocagère d'espèces végétales locales en mélange dont certaines essences fleuries (voir art NAa 13). Hauteur maximale : 1.50 m.

3- Limite « le long de la rue de Malleval » :

La limite sera traitée de manière unitaire : haie taillée formée d'espèces végétales locales ou mur en pierres ou enduit d'une hauteur de 0.60 m, doublé ou non d'une haie. Eviter les claustras ou pare-vues le long de la Rue de Malleval.

4- Limites séparatives latérales (entre deux tènements) :

Les clôtures séparatives entre deux tènements ne devront pas gêner la vue, l'éclairage et la salubrité des espaces et des logements limitrophes.

La clôture pourra être composée à partir d'un ou plusieurs des éléments ci-dessous , à savoir :

- Une haie d'espèces végétales en mélange (voir art NAa 13),
- Un simple grillage vert à maille,
- Un dispositif en bois à claire voie de conception simple.
- Hauteur maximale du dispositif de clôture : 1.50 m.

- Dans le cas uniquement de l'organisation des constructions en bande rectiligne (voir schéma n° 1 de l'art NAa 7) : il sera autorisé la réalisation d'un dispositif léger de séparation (claustras de bois...) intégré à la construction, d'une hauteur équivalente à la hauteur du rez de chaussée et sur une longueur maximum de 3 m.

Article NAa 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, sur la base de 2 places de stationnement par logement, dont une non close directement accessible depuis la voie et une en garage couvert.

Article NAa 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...), 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⁾.

SECTION III – Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article NAa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) ; les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles NAa1 à NAa13.

Article NAa 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