
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE UA

Elle correspond aux parties historiques du Chef-lieu et des hameaux. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat, pour laquelle des prescriptions spécifiques ont été établies dans l'objectif de préserver la composition urbaine et l'architecture traditionnelle locale. La zone UA est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible.

Intégration du PIZ

Hors périmètre du P.P.R.I., une partie de la zone UA est concernée par les zones inondables des affluents de l'Isère. Pour chacun de ces secteurs, le règlement du PIZ définit un certain nombre de prescriptions relatives à la prise en compte du risque. Le pétitionnaire devra se reporter au document de P.I.Z. joint en annexe du rapport de présentation du P.L.U. pour connaître la nature exacte du risque, le niveau d'aléa et intégrer dans son projet d'occupation ou d'utilisation du sol les prescriptions définies par le P.I.Z. et cela nonobstant les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.L.U. pour la zone UA.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les démolitions sont subordonnées à l'obtention du permis de démolir dans les secteurs où ce permis a été institué par la commune (article L421-3 du code de l'urbanisme).

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

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Les constructions à usage :
 - Agricole, sauf exceptions définies à l'article UA 2,
 - Artisanal, sauf exceptions définies à l'article UA 2,
 - Forestier,
 - Industriel,
 - D'entrepôt.
- Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une construction autorisée dans la zone,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières.
- Les caravanes isolées, les Habitations Légères de loisirs et les campings caravannings.

Dans les bandes *non aedificandi* de 10 m comptés à partir des berges des ruisseaux, toute nouvelle construction est interdite. Cette bande peut être éventuellement réduite à 4 m minimum pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant...).



Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- les constructions à usage artisanal non nuisantes pour l'habitat,
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes, sous réserve de l'application de l'article L111-3 du code rural.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée. Les accès directs sur les routes départementales sous soumis à l'accord du Conseil Général.

Article UA 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Eaux pluviales :

- Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou à un exutoire naturel. Préalablement au rejet dans ce réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on infiltrera *in situ* un maximum des eaux pluviales par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs au réseau public ou à l'exutoire naturel.



– **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

– En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

– **Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :**

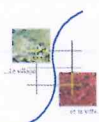
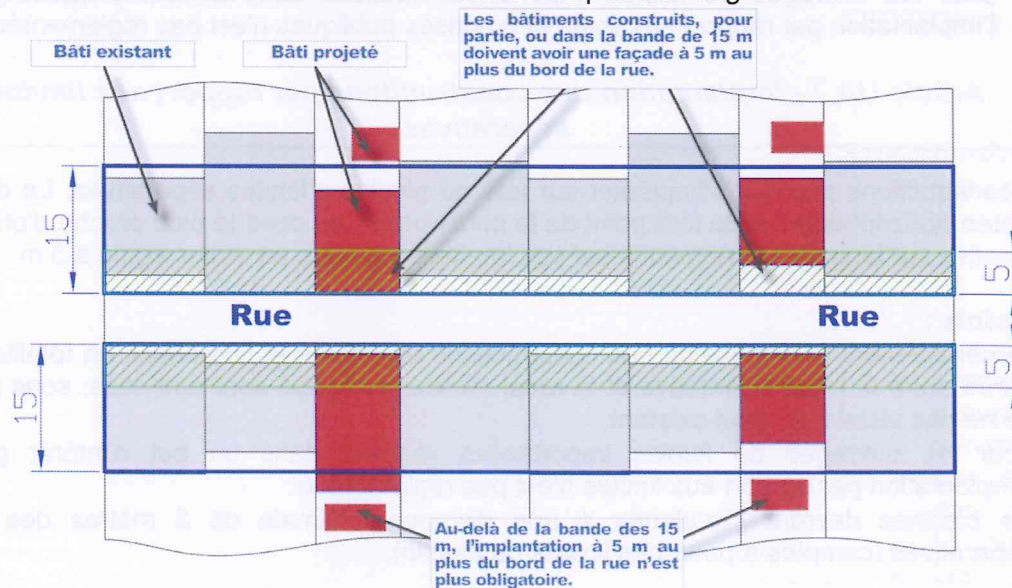
Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

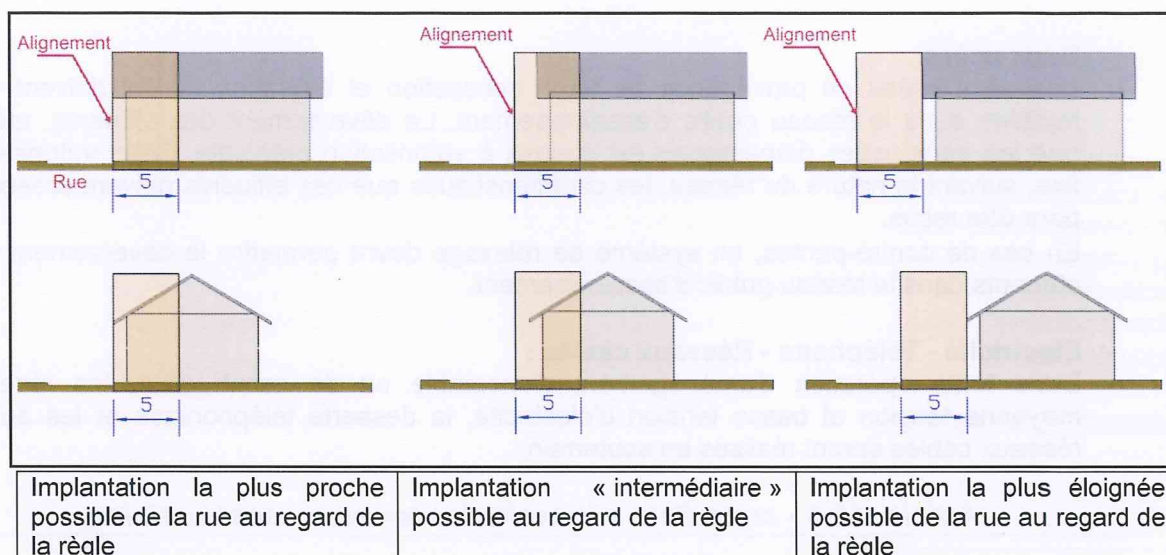
Article UA 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

- Les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement, tous points de la façade la plus proche de l'alignement (dépassées de toitures et balcons compris) devront être édifiée à 0 mètres au moins et à 5 mètres au plus de l'alignement :





Toutefois :

- si plusieurs façades sont bordées une voie ou une emprise publique, la règle ci-dessus ne s'applique qu'à une seule des façades,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux alinéas ci-dessus sont autorisés,
- en cas de sinistre, la reconstruction des constructions ne respectant pas les règles définies aux alinéas ci-dessus est autorisée,
- pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Article UA 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 m.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul minimum imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux limites n'est pas réglementée.
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (comptés à partir des limites du bassin).

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

Non réglementé.

Article UA 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.



Article UA 10 - hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 11 mètres.

Toutefois :

- l'aménagement l'extension et le changement de destination d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- La hauteur des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UA 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Bâtiments, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

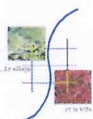
Aspect et architecture non réglementés.

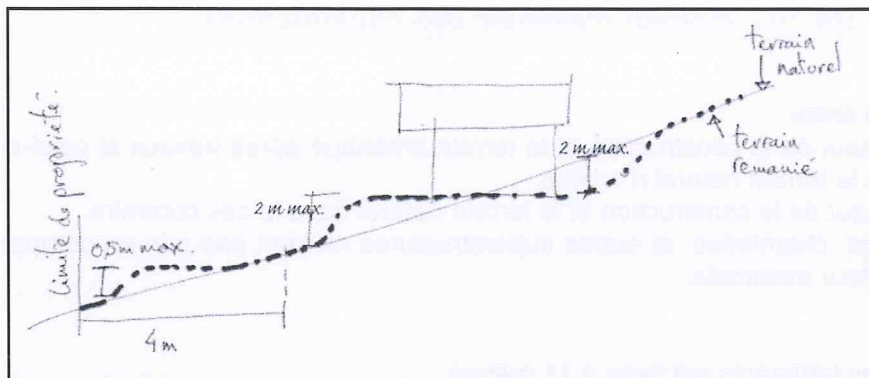
Bâtiments à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce ou à artisanal :

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Exceptés pour les accès, les mouvements de terre sont limités à 2 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. Ils ne dépasseront pas 0,50 m dans une bande de 4,00 m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètres sur les limites de propriété.





Façades

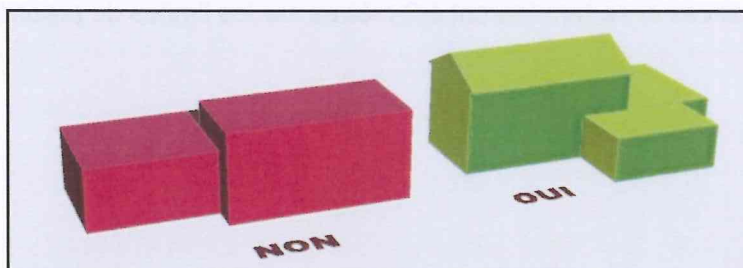
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
 - Soit en pierres apparentes, ou d'aspect similaire à la pierre,
- Les constructions en bois (ou d'aspect bois) sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.



Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

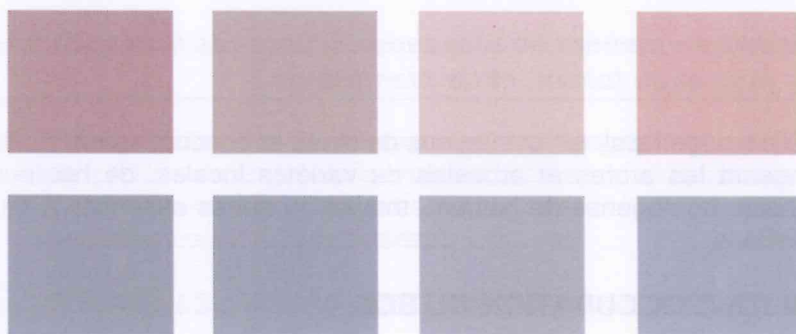
Toitures

- la ligne de faitage la plus longue sera dans le sens de la longueur du bâtiment,
- les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 50 %, sauf dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant ou pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal.
- les toits à un pan et les toitures terrasses sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins.



Couvertures de toitures

– Les toitures (hors toitures terrasses) seront de couleurs grises ou brunes :
Les couleurs ci-après traduisent les principes de nuances à appliquer. Elles ne sont pas exhaustives :



– Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture ou sur le terrain d'assiette de la construction est autorisée.

Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

La hauteur maximale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques est fixée à 1,5 m. L'éventuelle partie maçonnée de la clôture ne pourra pas excéder 0,5 m de hauteur. Elle devra être constituée d'un muret en pierres ou d'un muret enduit sur les deux faces.

En cas de haie, cette dernière sera constituée de végétaux d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain).

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, les clôtures opaques d'une hauteur supérieure à 0,5 m seront interdites dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Article UA 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Habitation :

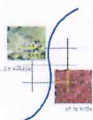
- 1 place par logement. Cette obligation ne s'applique pas :
 - dans le cas de la création de logements par extension d'habitations existantes,
 - dans le cas de la création de logements par changement de destination, sauf si le changement de destination concerne la transformation d'un garage en habitation.

Hôtels et restaurants :

- 2 places pour 3 chambres et 1 place pour 6 m² de salle de restaurant.

Commerces :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.



Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Article UA 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article UA 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

