

Mai 2000

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux parties les plus denses de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation des constructions nouvelles avec une densité identique aux constructions traditionnelles. Il s'avère souhaitable de conserver le caractère du tissu urbain du village et des hameaux existants.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les constructions à usage :

- d'habitation compatible avec le caractère de la zone,
- d'hôtellerie,
- de bureaux, services,
- de commerces,
- d'artisanat soumis ou non à déclaration, compatible avec le caractère de la zone, donc ne produisant aucune nuisance olfactive ou auditive,
- les changements d'affectations des bâtiments agricoles, dans le volume existant,
- les bâtiments ou installations liés aux services publics et aux équipements collectifs,
- les ouvrages d'intérêt général,
- les annexes liées à une habitation existante sur la parcelle ou un groupement de parcelles formant un même tènement sont autorisées (garages, abris de jardin...),
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UA1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 -L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales est applicable, et plus particulièrement :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

2 - Les voies en impasse pour la circulation automobile devront pouvoir se poursuivre par des aménagements piéton/cycle les reliant au réseau des voiries de la commune.

Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau

. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

. Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743).

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 33 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence **provisoire** de réseau d'assainissement (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu) les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les préconisations du schéma directeur d'assainissement, voir annexe) devront pouvoir se brancher **directement** sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire. Tout permis de construire doit être

accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

. *Eaux usées non domestiques*

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, **les eaux usées non domestiques** ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les **ouvrages** qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une **étude d'acceptabilité** et le cas échéant à une **convention** bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

4.2.2. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité **suffisante** pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage ou d'infiltration nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Rappel : dans les zones où il conviendrait de traiter le premier flot d'orage par suite de l'usage qui est fait des surfaces minéralisées, ce premier flot (exclusivement) pourra, après **convention** avec les intéressés, être envoyé dans le réseau d'eaux usées pour être traité.

5. Electricité

Le réseau moyenne tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Le réseau basse tension devra se faire par câbles souterrains sauf en cas d'impossibilité technique.

6. Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement existant. Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 2 m. Toutefois lorsque la limite séparative est également une limite entre une zone UA et une zone UB, les constructions devront s'implanter avec un recul d'au moins 5 m ; cependant lorsque la nature des constructions sur les parcelles limitrophes le permet, les constructions à réaliser pourront être implantées en limite séparative à condition que cette implantation n'entrave pas, par sa nature, sa hauteur ou son positionnement, l'occupation des parcelles voisines.

Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les constructions non mitoyennes une distance de 4 m minimum pourra être imposée pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL

Le C.E.S. est fixé à 40 % au maximum.

Article UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximum est fixée à 9 m. Toutefois, pour des raisons architecturales des dépassements peuvent être tolérés ponctuellement dans la limite de la hauteur moyenne des constructions de même nature du secteur.

Cette hauteur sera mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé ;
- en cas de remblai ou sans modification du sol naturel, à partir du sol naturel avant remodelage.

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Les constructions représentatives de type d'autres régions sont interdites (Ile de France, châlet...)

Les annexes autorisées à l'article UA1 seront réalisées dans les mêmes matériaux que le corps principal du bâtiment.

Dans le cas d'incorporation d'éléments de chauffage solaire ou de production d'eau chaude solaire, le permis pourra être refusé (ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales) si les éléments ne sont pas bien intégrés au volume.

Dispositions particulières :

Toitures

Les toitures doivent être obligatoirement à deux pans ou à quatre pans avec faitage.

La pente sera comprise entre 60 % et 100 %.

Les constructions annexes, garages ou appentis, accolées (et exclusivement dans ce cas) au bâtiment principal peuvent recevoir un toit à un seul pan (leur hauteur ne saurait excéder celle de la façade sur laquelle elle s'appuie).

Les dépassés de toiture devront atteindre 0,60 m.

Les matériaux autorisés en couverture sont : la tuile en terre cuite (de préférence tuile écaille) ou la tuile ciment ; cependant, dans le cas de restauration, des solutions différentes pourront être autorisées pour des raisons techniques dûment motivées.

Leur couleur devra être de type terre cuite vieillie (rouge-brun).

L'aspect flammé est autorisé mais le panachage d'élément de couleur ocre jaune etc... est interdit.

L'ardoise est également autorisé.

Les bandeaux de rives larges sont interdits. Ils devront s'inscrire discrètement dans le paysage par leur dimension et leur couleur.

Façades

Elles seront à dominante grise, traitées soit en enduit soit en pierre apparente du pays. Les couleurs vives sont interdites ainsi que le blanc.

Les bardages bois ne devront pas couvrir une surface supérieure à 30 % de la surface hors ouverture de la façade considérée.

Fermetures extérieures et boiseries

L'emploi de couleur vive est recommandé ainsi que les proportions propres au modèle traditionnel dauphinois.

Clôtures

Sont autorisées :

Les clôtures végétales, sur limite séparative (utilisant de préférence des essences locales) ; elles sont interdites sur les espaces publics.

Les clôtures composées d'un mur d'au moins 60 cm de hauteur par rapport au sol naturel, avec couronnement doublé ou non d'une haie végétale tels que la hauteur maximum ne dépasse pas 2 m. Le mur aura sa surface supérieure obligatoirement sans décrochement, sauf éventuellement au niveau du portail.

Les murs de pierres existants et à rénover.

Portails

L'aspect du portail devra être en harmonie avec celui de la clôture. Il sera placé à l'alignement ou avec un retrait permettant le stationnement d'un véhicule.

Boîtes aux lettres et coffret EDF

Ils seront incorporés à un élément de clôture ou de portail ou en façade.

Article UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il sera exigé :

- pour les constructions d'habitation : soit 2 places de parking à l'air libre, soit 1 garage et 1 place de parking à l'air libre.
- pour les commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente.
- pour les bureaux : 1 place pour 20 m² de surface hors oeuvre nette.
- pour les constructions hôtelières : 1 place pour 1 chambre.
- pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restauration.
- pour les hôtels-restaurants : les 2 normes précédentes ne sont pas cumulables : la plus grande des deux sera appliquée.
- pour les établissements recevant du public : 1 place pour 15 sièges ou usagers.
- pour les bâtiments à usage d'activités économiques : 1 place pour 2 emplois auxquels s'ajoutent les places de véhicules de service.

Article UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour l'habitat collectif 20 % d'un seul tenant de la parcelle devra être consacré aux espaces communs (espaces verts, aire de repos et aire de jeux).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) résulte de l'application des articles UA3 à UA13.

Article UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.