

## Titre II – Disposition applicables à la zone Urbaine

### Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ub

*(Extrait du rapport de présentation)*

La zone Ub correspond aux secteurs d'extension du coteau regroupant les hameaux traditionnels et la nappe résidentielle. Cette zone est à caractère principal d'habitation, de services et d'artisanat dès lors qu'elles n'engendrent pas de risque grave d'inconfort. A travers ce classement, il s'agit de densifier et diversifier la trame urbaine en autorisant les constructions nouvelles sans pour autant étendre les enveloppes urbaines des différents pôles d'urbanisation.

Certains secteurs sont concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé le 29/08/2007 et par l'arrêté R111-3 valant Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 23/06/1976. Dans ces zones, le PPR s'impose au PLU et sont joint en annexe dans le dossier servitudes. Le pétitionnaire est tenu de respecter les prescriptions qui y figurent. Certains secteurs sont concernés par des périmètres d'aléas.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

Secteurs de bruit : les secteurs affectés par le bruit devront respecter les isolements acoustiques conformément à l'arrêté n°2011-322-0005 du 18/11/2011 joint en annexe du PLU ou conformément à toute législation ou règlement postérieur.

Un sous-secteur Uba est créé pour définir une filière d'assainissement spécifique. Ainsi dans les secteurs Uba, la réalisation d'un système d'assainissement autonome est soumise à condition.

Un sous-secteur Ubc est créé pour définir une filière d'assainissement spécifique. Ainsi dans les secteurs Ubc, la réalisation d'un système d'assainissement autonome est soumise à une étude au cas par cas.

#### **ARTICLE Ub1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits

- 1- La création d'activités soumises à autorisation et à déclaration en application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier.
- 2- Les bâtiments à usage agricole ou forestier
- 3- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein-air dans l'attente de leur commercialisation.
- 4- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- 5- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des travaux de construction ou des aménagements
- 6- Les ouvertures de carrières
- 7- Les industries et entrepôts

- 8- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et les habitations légères de loisir.
- 9- Les activités commerciales et l'artisanat sauf s'ils n'engendrent pas de gênes (sonore, pollution de l'air...) pour le voisinage.
- 10- Pour les secteurs indicés T1 au plan de zonage :  
Affouillement et exhaussement, interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.  
Camping-caravanage interdit

Il pourra également utilement fait référence à l'article 3 des dispositions générales : Exception aux interdictions générales

### **ARTICLE Ub2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

1. Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage
2. Les constructions, à usage de commerces et d'artisanats dès lors qu'elles n'engendrent pas de gênes (sonore, pollution de l'air...) pour le voisinage.
3. L'extension des constructions existantes à usage agricole ou artisanale est autorisée à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère de la zone.
4. En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'Urbanisme, pour les ensembles de constructions et leur site repérés au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction nouvelle, réhabilitation, modification ou extension de construction existante, sera autorisée seulement si elle respecte les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction.
5. Le secteur est concerné par les aléas, la constructibilité en zone bleue est soumise à conditions.
6. Pour les secteurs indicés Bg au plan de zonage :  
Construction autorisée sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux  
Affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité
7. Pour les secteurs indicés Bt au plan de zonage :  
Construction autorisée, sous réserve de respect des prescriptions ci-dessous :  
-le RESI, tel que défini à l'article 3.2 des dispositions générales, devra être :  
inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes  
inférieur ou égal à 0,50 pour les permis groupés R 421-7-1; pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ; pour les opérations d'aménagement

d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ; pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ; pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel

- constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> :

- a) hors des « espaces urbains centraux » définis par le schéma directeur de la région grenobloise :

- surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel

- b) dans les « espaces urbains centraux » définis par le schéma directeur de la région grenobloise :

- surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel ou indication et mise en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (ouvrage déflecteur, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une

- surélévation au-dessus du niveau de référence

- adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.

### **ARTICLE Ub3 : ACCES ET VOIRIE**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de contraintes liées au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE Ub4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

En zone Uba, l'assainissement se fait de manière autonome.

En zone Ubc, l'assainissement se fait de manière autonome après réalisation d'une étude au cas par cas.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié en accord avec le service assainissement

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

## Eaux pluviales

### Principes / Généralités

La commune n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel. Il est de la responsabilité du propriétaire ou occupant.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

L'infiltration devra être compatible avec les servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable. L'infiltration est interdite sur les zones classées en risque de glissement de terrain (se reporter à la carte des risques naturels sur la commune).

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (des essais d'infiltration sont nécessaires), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les conditions de rejet au milieu naturel sont les mêmes que celles au réseau public, décrits dans le paragraphe suivant.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial public.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

### Conditions d'admission au réseau public ou au milieu naturel

Sont concernés par ce qui suit :

- toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup> (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale de l'opération qui est comptabilisée ;
- tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris ;
- tous les cas de reconversion/réhabilitation dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup> : le rejet doit se baser sur l'état initial naturel du site. La surface imperméabilisée considérée est également celle de l'opération globale ;
- tous les parkings imperméabilisés de plus de 10 emplacements.

Pour les opérations définies ci-dessus, les débits rejetés au réseau public ou au milieu naturel, lorsque le pétitionnaire a démontré l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales, ainsi que les volumes de stockage à mettre en œuvre sont les suivants :

- le débit de rejet est fixé à 3 l/s,
- le volume de stockage à mettre en œuvre est de 20 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé,

la mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

#### Contrôle de conception

Les services de la commune contrôleront la conformité des projets au titre de la protection du réseau public et de la gestion des risques de débordements. A cet effet, le pétitionnaire déposera un dossier comportant les résultats des essais d'infiltration ainsi qu'un plan sur lequel doivent figurer :

- l'implantation et le diamètre de toutes les canalisations et tous les regards en domaine privé ;
- la nature des ouvrages annexes (regards, grilles...), leur emplacement projeté et leurs cotes altimétriques rattachées au domaine public ;
- les profondeurs envisagées des regards de branchement aux réseaux publics ;
- les diamètres des branchements aux réseaux publics ;
- les surfaces imperméabilisées (toitures, voiries, parkings de surface...) raccordées et ce, par point de rejet ;
- l'implantation, la nature et le dimensionnement des ouvrages d'infiltration, de stockage et de régulation des eaux pluviales.

Seront de même précisées, la nature, les caractéristiques et l'implantation des ouvrages de traitement pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées.

#### Rappel de la loi sur l'eau

Un dossier loi sur l'eau, au titre de l'article L214 du Code de l'Environnement, est nécessaire, notamment si le projet est soumis à la rubrique suivante :

Rubrique	Description de la rubrique	Régime
2.1.5.0.	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha ; 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha.	AUTORISATION DECLARATION

#### Electricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les parties privatives. En partie publique les branchements se feront de préférence en sous-terrain.

**ARTICLE Ub5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Sans objet

**ARTICLE Ub6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions y compris enterrées doivent être implantées à une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ( $L=H$ ) sans être inférieur à 3m par rapport à l'emprise publique.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments. Leur encorbellement, saillie de toiture, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1m de profondeur.

**ARTICLE Ub7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte au moins une la limite de propriété, la distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outre passer de 1 mètre cette distance minimum.

Les constructions en sous-sol ne sont pas assujetties à cette règle.

Les bassins des piscines devront être implantés à 3 mètres minimum des limites séparatives

**ARTICLE Ub8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul de 3 m pour des raisons d'ensoleillement. Ne sont pas concernés les bâtiments annexes à l'habitation.

**ARTICLE Ub9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE Ub10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés les ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les gardes corps ou acrotères transparents ou à claire voie. Par ailleurs,

des adaptations ou des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les équipements publics ou d'intérêt général.

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8 m à l'égout de toiture ou acrotère.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4,00 mètres à l'égout de toiture.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants d'une hauteur supérieure sont toutefois autorisés. En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment.

### **ARTICLE Ub11 : ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. L'objectif principal d'insertion du projet doit être de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

#### 1. Dispositions générales

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

« Le projet 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 ».

La construction devra être intégrée dans la pente. Le soutènement devra être achevé, soigné et intégré.

La mise en forme de talus ou remblais de terre est limitée à une hauteur maximale de 0,70 mètres par rapport au terrain naturel. Au-delà de cette hauteur, les mouvements de terre doivent obligatoirement être repris par un ouvrage construit, traité soit en matériaux naturels (béton, pierre, ...), soit comme la façade principale de la construction ou son soubassement.

Il est nécessaire de prendre en compte les spécificités des parties anciennes pour cela sont interdit les imitations des éléments de style architecturaux anciens ou les détails architecturaux d'un style étranger à la région

#### 2. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

#### 3. Toitures des constructions

Les toitures à un pan sont autorisées pour la réalisation d'une toiture végétalisée ou bioclimatique, non accessible.

S'il y a un toit à 1 ou plusieurs pans, la pente de toit des habitations et des annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> non contigües, doit être comprise entre 30 et 70%.

Lorsque des toitures à deux pans simples sont réalisées sur des bâtiments nettement rectangulaires, leur faîtage doit être disposé dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les terrasses, accessibles ou non réalisées dans le volume de la toiture, ne pourront dépasser 10% de l'emprise de la toiture.

Les dépassées de toiture doivent avoir une largeur minimale de 0,60 m en façade-pignon. Toutefois, il pourra être admis que les façades-pignons implantées sur limite séparative ne comportent pas de dépassées de toiture.

L'aspect de la toiture sera homogène dans les teintes brune ou rouge vieilli. Sont exclus de cette obligation les toitures végétalisées ou bioclimatiques et les panneaux solaires

#### 4. Façades

Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

Pour les boiseries et menuiseries, les couleurs vives sont interdites.

#### 5. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément au code de l'urbanisme.

Les clôtures ne doivent pas excéder 2m de hauteur totale. La hauteur d'un mur ou mur bahut ne peut excéder 1m.

La mise en place de clôtures grillagées sur l'alignement des voies publiques est interdite.

Les dispositions ci-avant pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables ou dont la conception vise un objectif de développement durable, y compris sous forme d'une architecture contemporaine, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

### **ARTICLE Ub12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement par fraction de :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamé. Il sera également demandé 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements.
- Autre : les stationnements devront être prévus en fonction des besoins générés par l'opération.

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.

Pour le calcul du nombre de places, chaque tranche commencée sera prise en compte.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

***ARTICLE Ub13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes. Les dispositions retenues sur les clôtures figureront sur les formulaires et plans du permis de construire. Hauteur maximale des haies végétales, 2 mètres. La hauteur de ces haies sera adaptée dans les zones de carrefour afin de ne pas gêner la visibilité.

En ce qui concerne les plantations d'arbres, et afin de conserver le caractère ouvert du tissu urbain existant, les arbres fruitiers et arbres d'ornement seront privilégiés. A l'exception des cas prévus par l'article 671 du Code Civil, la hauteur maximale des plantations sera égale au double de leur distance par rapport à la limite séparative la plus proche.

Les nouvelles constructions devront montrer dans leur volet paysager de leur demande d'autorisation, comment sont respectés les paysages et limités les impacts visuels sur la plaine.

***ARTICLE Ub14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0,3

***ARTICLE Ub 15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES***

Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.

***ARTICLE Ub 16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.***

Toute opération d'ensemble devra prévoir dans ces aménagements des fourreaux en attente pour les connexions numériques.