

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUa

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur de la zone.

Le plan distingue :

- **Un secteur délimité en application de l'article L123-1-5-II/4° du Code de l'Urbanisme**, dans lequel 25% des logements réalisés seront en accession sociale et 40% sous forme d'habitat groupé.
- **Une orientation d'aménagement et de programmation** (n°1 – cf. le dossier n°3 du PLU) en application du L123-1-4 et R123-3-1 du code de l'urbanisme.
- **Un secteur de risques naturels** dans lequel les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales, à savoir :
 - **Un secteur « RV »** de risques moyens ou forts de ruissellement sur versant.

SOMMAIRE

- Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article AUa 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article AUa 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif
- Article AUa 5 - Surface minimale de terrains en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- Article AUo 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article AUa 9 - Emprise au sol des constructions
- Article AUa 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article AUa 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, prescriptions de protection des éléments de paysage, constructions patrimoniales
- Article AUa 12 - Stationnement
- Article AUa 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
- Article AUa 14 - Performances énergétiques et environnementales
- Article AUa 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions et installations destinées aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, l'industrie ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
3. Les constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière ;
4. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
5. Les dépôts de toute nature (véhicules accidentés ou usagés, ferraille) ;
6. Les abris de jardins ou les garages isolés ne constituant pas une annexe ¹ à une habitation existante ;
7. Les terrains de camping – caravanage ;
8. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
9. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
10. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UH 2 ;

11. Interdictions liées aux risques naturels (voir le document graphique n° 1 du PLU) :

Dans le secteur indicé « RV », sont interdits :

- Toutes constructions, toutes occupations et utilisations du sol, sauf les exceptions mentionnées à l'art AUa 2 ci-dessous.

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, respectant l'OAP n° 1 (orientation d'aménagement et de programmation) figurant dans le dossier n° 3 du PLU.

2. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés s'ils sont liés aux constructions, installations, ou aux travaux publics, autorisés dans la zone ;

3. Dans le secteur de programme de logements pris en application de L123-1-5-II/4° du code de l'urbanisme, 25% des logements réalisés seront en accession sociale et/ou en locatif social, et 40% seront sous forme d'habitat groupé.

4. En raison d'un risque faible de ruissellement sur versant affectant l'intégralité du territoire, les constructions qui ne sont pas interdites à l'article AUa 1 ci-dessus, sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

5. Dans le secteur de risque naturel indicé « RV », où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certaines des types de projets particuliers suivants sont autorisés lorsque les prescriptions relatives à la zone concernée le précisent :

¹ Voir définition de l'annexe dans le titre 1 du présent règlement

A) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;

B) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;

C) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;

D) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée,

- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain si celle-ci est interdite à la construction
- les constructions et installations nécessaires à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité;

E) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

F) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

ARTICLE AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ⁽¹⁾ restent applicables.

2. Accès – Voirie :

La desserte des terrains devra se conformer à l'orientation d'aménagement et de programmation n° 1 définie pour la zone (cf. dossier n° 3 du PLU).

Les terrains seront desservis depuis la VC n°2, par une voie de desserte interne mixte (tous modes confondus) satisfaisant les règles minimales de sécurité, de défense contre l'incendie et permettant d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger. Son emprise sera de 5 mètres maximum. Se terminant en impasse, elle sera aménagée pour permettre le retournement des véhicules.

⁽¹⁾ Article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Un accès non clos directement accessible depuis les voies internes de l'opération sera aménagé devant chaque construction en dehors des espaces communs de l'opération pour permettre le stationnement privatif. Il aura les caractéristiques suivantes : 5 mètres minimum de large x 5 mètres minimum de profondeur.

Un ou plusieurs cheminements piétonniers relieront l'opération aux voies et chemins périphériques menant au centre du village.

ARTICLE AUa 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1- Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

2- Assainissement des eaux usées :

2.1. Eaux usées domestiques :

2.1.1. La zone AUa correspond à une zone d'assainissement collectif (voir le règlement graphique n° 4 du PLU) : le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

2.2. 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).

Pour mémoire, selon le Code de la Santé publique, 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). 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 : gestionnaires du réseau et l'intéressé (industriel ou autre).

3- Eaux pluviales (eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeubles, eaux d'arrosage) :

3.1/ Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'utilisation et d'occupation du sol, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3.2/ La gestion des eaux de pluie prendra en compte les prescriptions du zonage pluvial (cf le règlement graphique n° 5 du PLU).

3.3/ Application des règles définies ci-après :

Elles s'appliquent à :

- toutes opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m² (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 m² : 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.

a/ En raison de la mauvaise aptitude des sols à l'infiltration en zone AUa (cf l'annexe 8 du zonage pluvial joint en annexe 6.3 du PLU), les eaux pluviales seront dirigées vers le bassin de stockage existant à l'aval de la zone et sans infiltration préalable.

b/ La mise en œuvre d'un pré traitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

c/ Contrôle de conception : la conformité des projets sera contrôlée par la commune. Le pétitionnaire doit produire un dossier comportant le calcul des surfaces imperméabilisées, un plan de localisation des dispositifs mis en œuvre détaillés dans leurs caractéristiques. Il remettra également les caractéristiques et un plan des ouvrages de traitement des eaux de ruissellement susceptibles d'être pollués.

3.4/ Des actions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation à l'échelle du particulier (ex : faire une voie d'accès en concassé plutôt qu'en enrobé, favoriser les espaces verts et les matériaux drainants dans l'aménagement des extérieurs,...).

4- Autres réseaux

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques seront exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Les coffrets d'électricité et de gaz, seront encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

ARTICLE AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Application des règles ci-dessous :

- En application de l'art R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessous s'appliquent à chacun des lots découpés ou projetés du terrain d'assiette faisant l'objet de la demande et non au regard de l'ensemble du projet.

- Les règles s'appliquent vis à vis des voies publiques et aux voies de desserte internes de l'opération.

2. Par rapport à l'alignement actuel ou futur de la VC n° 2 bordant l'opération au nord, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.

3. Par rapport aux voies de desserte interne de la zone, les constructions devront s'implanter à l'alignement de ces voies ou en un recul maximum de 5 mètres, afin de dégager localiser les jardins au sud et de jouir des apports solaires.

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Application des règles ci-dessous :

- En application de l'art R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessous s'appliquent à chacun des lots découpés ou projetés du terrain d'assiette faisant l'objet de la demande et non au regard de l'ensemble du projet.

Les constructions seront implantées sur au moins une limite de lots découpés ou projetés.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Définitions :

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

Au-dessus de la hauteur maximale indiquée ci-après, seuls les ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie, peuvent être réalisés.

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (voir schémas de mesure de la hauteur dans les terrains en pente).

2- Hauteur maximale autorisée :

Elle n'excèdera pas 10 m hors tout.

3. Illustrations de la mesure de la hauteur maximale de la construction par rapport au Terrain Naturel (TN) sur terrains en pente ou en déclivité :

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction

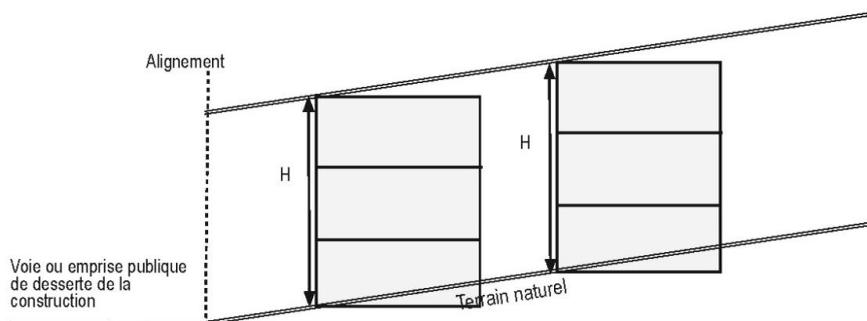
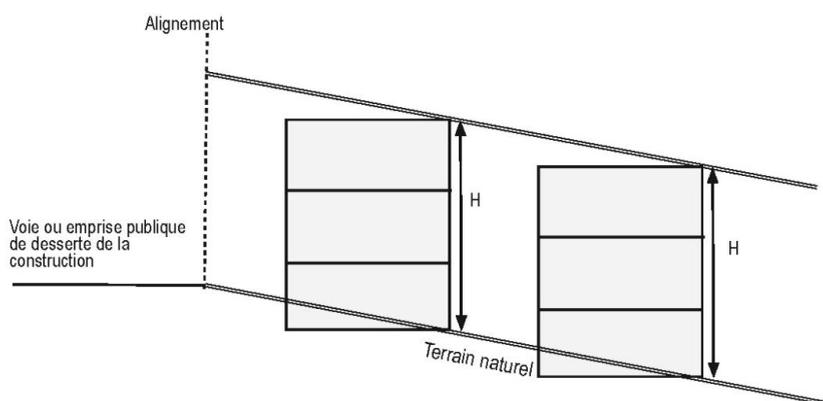


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction



ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, IMMEUBLES, SITES ET SECTEURS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ART L123-1-5-III/2°

Se reporter au Titre VI commun à toutes les zones (Article 11).

ARTICLE AUa 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques à raison de 2 places de stationnement par logement et d'une place « visiteurs » pour 2 logements. Les places visiteurs seront regroupées en plusieurs endroits de l'opération.

2. Pour les logements locatifs créés financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat, quelle que soit la surface de plancher : 1 place de stationnement (article L 123-1-3 du Code de l'urbanisme ⁽¹⁾) par logement

3. Stationnement des deux-roues (vélos et deux roues motorisées) :

A l'échelle de l'opération, il sera prévu une ou plusieurs aires de stationnement des deux roues à raison d'une place pour 3 logements.

4. Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement devront limiter l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE AUa 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Remise en état du terrain :

La remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Espaces libres :

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

Plantations, haies de clôtures :

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver) pourront être utilisées.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale sera réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmillle etc.). Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on pourra consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

ARTICLE AUa 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation sud des constructions sera privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).

⁽¹⁾ *Article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme : Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.*

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

⁽²⁾ « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

ARTICLE AUa 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

A l'occasion des travaux de génie civil, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit, devront être prévus.