

Dispositions applicables à la zone 1AUb

Caractéristiques de la zone

La zone 1AUb correspond à un espace à caractère naturel situé à l'intérieur du tissu urbain constitué et destinés à être ouverts à l'urbanisation. Cette zone a pour vocation d'accueillir un projet dense regroupant des constructions à usage d'habitation, ainsi que des fonctions d'accompagnement (équipements, services, commerces) compatibles avec sa vocation résidentielle dominante.

Dans les périmètres faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie et figurant sur le document graphique, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés dans les OAP.

Risques naturels

La zone 1AUb comprend des secteurs exposés à des risques naturels :

- Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissement de terrain (Bg)

Les prescriptions applicables aux projets nouveaux situés en zone de risque sont développées en dispositions générales, chapitre *Prise en compte des risques naturels*.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1Aub 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations et sous destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- La restauration,
- Le commerce de gros,
- Les hébergement hôtelier et touristique,
- Les cinémas,
- Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Salles d'arts et de spectacles,
- Les équipements sportifs,
- Les autres équipements recevant du public,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Article 1Aub 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les affectations des sols, constructions et activités suivantes sont admises sous condition :

- Les constructions artisanales et commerces de détail dans la limite de 400 m² de surface de plancher, à condition d'être compatibles avec l'environnement résidentiel et qu'ils ne procurent pas de gêne pour l'habitat,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article 1Aub 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

Conformément aux prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, le règlement distingue des servitudes de mixité sociale dans lesquelles un pourcentage des programmes de logements à réaliser doit être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux définis dans le respect des objectifs de mixité sociale. Il est attendu la construction de **20% de logements sociaux** sur ce secteur.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 1A Ub 4. Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,50 mètre.

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies publiques actuelles et futures
- Soit en recul minimum de 3 mètres

En cas de dépassement sur domaine public, les éléments tels que les dépassés de toitures, auvents ou éléments de protection solaire extérieurs de façade, marquises, sont admis à plus de 2,50 mètres de hauteur, s'ils ne surplombent pas une chaussée de circulation automobile.

Pour les routes départementales, un recul autre que celui prévu dans le présent article peut être imposé pour des raisons de lisibilité, visibilité, dangerosité.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,50 mètre.

Les constructions doivent être implantées

- Soit sur au moins une **limite séparative** dans le cas de constructions accolées ou de constructions n'excédant pas une hauteur de 3 mètres à l'égout,
- Soit en respectant un **retrait minimum** en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ($h/2$) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à cette même limite.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faibles emprise (antennes, cheminés, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc ...). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs et les systèmes de ventilation ou de climatisation.

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian de la construction.

La hauteur maximum des constructions est fixée à **7 mètres à l'égout, une majoration de la hauteur de deux mètres (soit 9 mètres à l'égout)** est autorisée pour la réalisation du collectif à vocation sociale.

La hauteur des **annexes** ne devra pas excéder **2,50 mètres à l'égout**.

Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des murs de soutènement devra être limitée à 0,90 mètre par rapport au terrain naturel.

Article 1Aub 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Généralité

Le projet peut être refusé (ou n'être accepté 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 ouvrages 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.

Elles doivent représenter une simplicité de volumes, une unité d'aspects de matériaux et l'harmonie du paysage urbain.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée,
- aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

Façades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques ...) est interdit. Seuls les enduits lisses et frottés sont autorisés.

Si les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (tels que pierres ou bois ...) les teintes des façades devront s'harmoniser au mieux avec l'environnement général de la commune et du projet pour un même volume construit (à titre indicatif, voir le nuancier annexé au présent règlement).

Les façades des constructions ne devront pas recevoir plus de deux teintes.

Les annexes et extensions seront réalisées dans les mêmes nuances que le bâtiment principal. Les abris de jardin en bois seront autorisés.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Toitures

Les toitures devront avoir au minimum deux pans, conformément à l'architecture régulièrement observé sur la commune.

Leur pente devra être comprise entre 40% et 120%.

Le projet pourra contenir au maximum 30% de toiture plate végétalisée.

Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le faîtage principal du bâtiment sera obligatoirement dans le sens de la grande dimension.

A l'exclusion des annexes d'une surface de plancher de 10m² maximum (type abris de jardin), les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles romanes ou plates, d'une coloration « rouge cuite vieilli ». Elles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles.

Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de constructions annexes. Leur pente pourra être inférieure à 40%.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Ouvertures

Les caissons des volets roulants doivent être intégrés à la construction.

Performances énergétiques

Les isolations par l'extérieur des bâtiments en surplomb du domaine public sont autorisées, dans la limite d'un surplomb de 20 cm d'épaisseur, et sous réserves qu'elles n'empêchent pas le maintien de la circulation piétonne sur une largeur minimum d'1,40 mètre.

Article 1Aub 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Afin de favoriser l'insertion du projet dans l'environnement et de limiter son impact visuel, les clôtures périphériques au tènement doivent être « légères » et perméables avec la mise en place de bosquets, d'arbustes ou de haies bocagères, des éléments qui se rapprochent de l'« ambiance agricole ».

Si un découpage interne au projet doit être fait, les clôtures devront également être prévues.

Les essences locales doivent être privilégiées (voir en annexe *Planter des haies champêtres en Isère*).

Espaces libres et plantations

Le traitement des espaces non bâti doit être de type « rustique ». Ainsi, les surfaces laissées libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées.

Pour toutes nouvelles constructions, les espaces végétalisés doivent **couvrir un minimum de 30% de l'unité foncière**.

Antennes, paraboles

L'implantation de pylônes (antennes relais) ne doit pas excéder une hauteur de 15 mètres.

Article 1Aub 7. Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Aux prescriptions développées ci-après s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison.

Pour les constructions à usage d'habitation

Il est attendu **deux places par logements** dont une incorporée dans le volume de la construction ou couverte.

De plus, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il sera exigé **une place « visiteur » par tranche achevée de 3 logements**.

50% du stationnement devra être intégré à la construction.

Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées, tant couvertes qu'extérieures.

Les constructions d'habitation excédant 2 logements devront comporter un local à vélo de plain-pied et couvert (ou abri extérieur) à hauteur d'un emplacement par logement.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 1AUB 8. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. Les accès doivent, par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- Les types de trafic généré par l'opération,
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre l'incendie.

Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En cas de création d'une voie nouvelle, la bande roulante, c'est-à-dire la voirie hors stationnement, trottoirs et noues, devra avoir une largeur maximale de 6 mètres.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par un espace de retournement.

Cheminements piétons et modes doux

Un cheminement piéton devra être prévu et aménagé sur au moins un côté de la nouvelle voirie principale du projet.

Article 1AUB 9. Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

Assainissement des eaux usées

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage eaux usées de la commune.

Le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire, sauf en cas d'absence de réseau ou si l'habitation est jugé « difficilement raccordable » par le service compétent. L'habitation doit alors se munir d'un assainissement autonome conforme à la législation.

Si le réseau public n'existe pas, un système d'assainissement non collectif conforme pourra être mis en place dans l'attente de la création du réseau public de collecte selon le zonage d'assainissement de la collectivité compétente.

Le déversement des effluents autres les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine privée est interdit dans le réseau d'eaux usées. Seules les eaux de lavage des filtres doivent y être déversées dans le réseau public des eaux usées.

Assainissement des eaux pluviales

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celle du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune. En effet, le zonage pluvial a introduit de nouvelles contraintes précises en matière de gestion des eaux pluviales sur les parcelles à urbaniser.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier dès que le terrain le permet. Dans le cas contraire, des tests de perméabilité voir une étude hydraulique devront être réalisés afin de prouver que l'infiltration n'est pas possible. Dans le cas de secteurs situés en aléas faibles de glissement de terrain, l'infiltration n'est pas autorisée.

Les réseaux internes aux opérations de lotissement, ZAC ... doivent obligatoirement être de type séparatif. Des ouvrages de rétention seront donc réalisés à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins, de noues, de tranchées drainantes. Les eaux seront rejetées, après régulation dans les ouvrages, dans les exutoires d'eaux pluviales en contrebas de la zone. La mise en place d'un réseau pluvial traditionnel sera envisagée en dernier recours et sur justifications auprès des services de ViennAgglo.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces publics (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Toute opération d'aménagement, construction nouvelle ou réhabilitation ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales tombant sur la parcelle (ou tènement). Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée ...)

Les canalisations de débit de fuite ou de surverse doivent être dirigées dans un fossé en priorité ou dans le réseau d'eaux pluviales après accord du service assainissement.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée est autorisé, si l'infiltration n'est pas possible. Les effluents de piscine devront être vidangés à débit limité (volume total au moins sur 24 heures) et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant ...)

a – Pour les aménagements inférieur ou égal à 600 m² de surface imperméabilisée :

L'infiltration dans le sol sera systématiquement recherchée. Lorsque l'infiltration s'avère impossible (sols imperméables, risques de remontée du niveau de nappe, préconisation particulières liées à des périmètres captages d'eau ...), les eaux seront stockées dans un ouvrage puis restituées à débit limité vers un exutoire de surface ($K < \text{ou } = 10^{-6} \text{ m/s}$).

Par conséquent, deux cas se présentent pour la conception et le dimensionnement :

▪ **Infiltration des eaux dans le sol. C'est la perméabilité du terrain associée à la surface d'infiltration qui définit le débit de fuite et le volume de l'ouvrage, et par conséquent le dispositif le plus adapté.**

- Un sol très perméable permettra d'infiltrer l'eau avec un faible stockage amont (puits d'infiltration en particulier),
- Alors qu'un sol peu ou moyennement perméable devra prévoir une capacité de stockage plus importante et favoriser l'infiltration diffuse et superficielle pour favoriser le rôle de l'évapotranspiration et des végétaux (tranchées d'infiltrations, noues, mares sans exutoires ...)

▪ **Stockage des eaux et rejet vers un exutoire de surface.** L'ouvrage sera alors défini par un débit de fuite et un volume.

- Le débit de fuite de l'ouvrage sera alors le débit du projet avant aménagement (surface imperméabilisées et naturelles comprises). La valeur du débit ne pourra être inférieure à 1l/s afin d'éviter des orifices de faible section pour pourraient se colmater.
- Le volume de l'ouvrage en litres sera fonction du nombre de m² imperméabilisés.

Les valeurs de débit de fuite et de volumes sont définies par le tableau ci-après qui fixent différentes valeurs suivant le niveau de risques sur le territoire communal.

Type de zone	Localisation	Surface imperméabilisée ≤ 600 m ²		Surface imperméabilisée > 600 m ²	
		Débit de fuite de l'ouvrage	Volume de l'ouvrage	Débit de fuite de l'ouvrage	Volume de l'ouvrage
Sans risque majeur	Le reste du territoire communal	1 l/s pour 0 < S ≤ 300 m ² 1.5 l/s pour 301 < S ≤ 600 m ²	22 l/m ² imperméabilisés	Débit annuel avant aménagement	Protection 10 ans définie selon étude hydraulique
A risque potentiel	Aucune zone sur la commune	1 l/s pour 0 < S ≤ 300 m ² 2.0 l/s pour 301 < S ≤ 600 m ²	27 l/m ² imperméabilisés	Débit biannuel avant aménagement	Protection 20 ans définie selon étude hydraulique
A risque connu	Bassin versant Bérardier	1 l/s pour 0 < S ≤ 300 m ² 1.5 l/s pour 301 < S ≤ 600 m ²	28 l/m ² imperméabilisés	Débit annuel avant aménagement	Protection 20 ans définie selon étude hydraulique

b – Pour les aménagements supérieurs à 600 m² de surface imperméabilisée :

Pour les projets mettant en jeu une certaine surface imperméabilisée, qui sera définie dans le plan de zonage, il sera non seulement demandé de respecter les préconisations définies pour la gestion des eaux à la parcelle (priorité à l'infiltration, stockage des eaux et rejet vers un exutoire de surface sinon), mais **une étude hydraulique devra être réalisée** afin de prendre en compte des aspects complémentaires.

Il sera en particulier demandé d'identifier les enjeux à l'aval des projets, afin d'appréhender les impacts en cas d'éventuels dysfonctionnements les dispositifs de stockage/régulation/infiltration et lors des épisodes exceptionnels dépassant la période de retour prise en compte pour le dimensionnement.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.