

Dispositions applicables à la zone UB

Caractéristiques de la zone

La zone UB correspond aux extensions de la commune. Cette zone urbaine à vocation principale d'habitat pavillonnaire, se caractérise par une densité moyenne à faible

Risques naturels

La zone UB comprend des secteurs exposés à des risques naturels :

- Zone constructible sous conditions, liée au risque de ruissellement par versant (Bv)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de crues torrentielles (Bt)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de chutes de pierres et de blocs (Bp)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissement de terrain (Bg)
- Zone inconstructible sauf exception, liée au risque de crues torrentielles (RT)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de glissement de terrain (RG)
- Zone inconstructible sauf exception, liée au risque de ruissellement sur versant (RV)

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

Canalisations de transport de matières dangereuses

La zone UB est traversée par :

- par une canalisations de transport d'hydrocarbures
- par une canalisation de transport d'hydrogène.

Dans les zones concernées par le passage d'un ouvrage de transport d'hydrogènes sont interdits :

- Dans la zone de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (PEL), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 1^{er} à la 3^{ème} catégorie.
- Dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (ELS), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- En outre, il est demandé dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (IRE) d'informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus possible en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.

Dans les zones concernées par le passage d'un ouvrage de transport d'hydrocarbures sont interdits :

- Dans la zone de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (PEL), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 1^{er} à la 3^{ème} catégorie.
- Dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (ELS), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- En outre, il est demandé dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (IRE) d'informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus possible en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.

De plus, dans une bande de terrain de 5 mètres, bande de servitude forte sont interdites les constructions durables, les façons culturales à plus de 60 centimètres de profondeur ainsi que tout acte de nature à nuire à l'ouvrage, et notamment toute plantation d'arbres et d'arbustes. En outre, les arbres et arbustes existants doivent y être essartés. Dans une bande plus large de 15 mètres au maximum incluant la bande de 5 mètres précitée, est établie une servitude de passage nécessaire pour la surveillance et éventuellement la réparation de la conduite. En zone forestière, l'interdiction de plantation d'arbres et l'obligation d'essartage sont étendues à cette bande large.

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

Article UB 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,
- Les commerces de gros,
- Les équipements sportifs,
- Les industries,
- Les entrepôts,
- Les centres de congrès et d'exposition.

Article UB 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 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,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installations, à condition qu'elle 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 constructions à usage d'activités artisanales et commerces de détail dans la limite de 400 m² de surface de plancher, à condition qu'elles soient compatibles avec l'environnement résidentiel de la zone et qu'elles 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.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UB 4. Volumétrie et implantation des constructions

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** et emprises publiques
- Soit **en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques**

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.**

Une implantation différente peut être autorisée :

- Dans le cas de travaux d'aménagement et de réfection, d'extension, des constructions existantes implantée différemment de la règle générale.
- Pour les piscines qui doivent être implantée à 2 mètres minimum mesurés à partir du bassin.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 0,50 mètre.

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 :

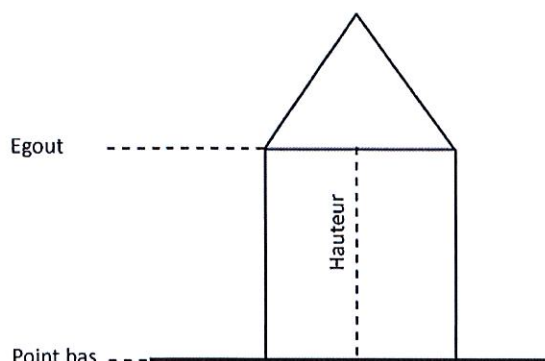
- Soit sur au moins une **limite séparative** uniquement dans les cas de constructions simultanées et jointives sur les deux parcelles ou de constructions annexes n'excédant pas 2,50 mètres à l'égout et 20 m² de surface au sol.
- Soit **en respectant un retrait minimum** en tout point de la construction, 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.

Une implantation différente est autorisée :

- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, des constructions existantes implantée différemment de la règle générale sans aggravation du retrait existant.
- Pour les piscines qui doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres mesurés par rapport au nu intérieur.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 0,50 mètre.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre l'égout de la toiture et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.



La hauteur maximum est fixée à **7 mètres à l'égout**.

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 0,70 mètre par rapport au terrain naturel.

Article UB 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

Si les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (tels que pierres ou bois ...) les teintes des façades devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Les façades en bois devront rester de couleurs naturelles ou respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Les bâtiments à usage d'habitation pourront recevoir au maximum deux teintes sur leurs façades.

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques ...) est interdit.

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 100% et l'inclinaison des différents pans doit être identique.

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.

Les toitures plates devront être végétalisées.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

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 être en terre cuite ou matériaux similaires présentant 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.

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 UB 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Le long des voies publiques, les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins d'une hauteur maximum d'1m80,
- Soit de murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmontés de grilles, grillages, lisses ou traverses sans que la hauteur totale ne puisse excéder 1,80 mètre de hauteur sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës des clôtures existantes,
- Soit une haie végétale mixte, composée d'essences caduques et persistantes.

Les haies végétales, qu'elles doublent ou non une clôture ne doivent pas excéder 2 mètres.

En cas de mauvaise visibilité, les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé par exemple).

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmontés de grilles, grillages, lisses ou traverses sans que la hauteur totale ne puisse excéder 1,80 mètre de hauteur sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës des clôtures existantes,
- Soit une haie végétale mixte, composée d'essences caduques et persistantes.

Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les haies végétales, qu'elles doublent ou non une clôture ne doivent pas excéder 2 mètres.

Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspond à l'importance de la construction.

Les surfaces laissées libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées d'arbres ou arbustes d'essences locales.

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 UB 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.

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.

En cas d'extension, aménagement, réhabilitation, changement de destination d'une construction existante aboutissant à la création de nouvelles unités de logement, les règles de stationnement sont applicables.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services et de commerces

Il est attendu **quatre places pour 25 m² de surface de plancher** affectée à cet usage et une place supplémentaire par tranche de 25 m².

Il est attendu un emplacement à destination des vélos par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et la restauration

Il est attendu **une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant**.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UB 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.

Les **accès automobiles** (portails, portes de garage, etc ...) devront respecter un **recul minimum de 4 mètres** par rapport à l'alignement.

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 largeur de la plateforme doit respecter :

- **une largeur minimum de 6 mètres pour les opérations supérieures ou égales à 3 logements**
- **une pente inférieure à 15%**

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 de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.

Article UB 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 ($K < 10^{-6}$ 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.