

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES en AUb

1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites :

Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- Exploitations agricoles et forestières,
- Commerces et activités de service,
- Equipements d'intérêt collectif et services publics,
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

Les usages, affectations, types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières :

- Les constructions ne peuvent être autorisées **qu'à la condition de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**. Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone AUb sont définies dans l'OAP n°2 (Pièce 1.3 du PLU).
- Peuvent être autorisés les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain se fait sur une durée inférieure à 3 mois. Un parking personnel occupé par une caravane est toutefois autorisé sur la parcelle support d'une habitation sous réserve d'un traitement discret (écran de verdure).

3. Conditions spéciales concernant les risques naturels :

- dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article **R151-31-2°** en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), **les constructions sont interdites sauf exceptions mentionnées dans les règlements du PPRI et du PER** (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3) ;
- dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article **R151-34-1°** en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), **les constructions peuvent être autorisées sous conditions spéciales définies dans les règlements du PPRI et du PER** (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3).

I.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE en AUb

La zone AUb est concernée par :

- Un secteur L2 où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation, **pour tout programme d'habitations** prévus (logements et/ou hébergements), **30%** du programme au minimum sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS).
Le pourcentage s'applique au nombre de logement d'habitations prévus (logements et/ou hébergements). Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS en AUb

1. Conditions d'alignement sur la voirie

Champ d'application de la règle :

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école...)

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Les piscines sont soumises aux mêmes règles que les constructions.

Dans la zone AUb, les constructions doivent être implantées à **une distance au moins égale à 5 m** de la limite de la voie ou de l'emprise publique ($D \geq 5m$).

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

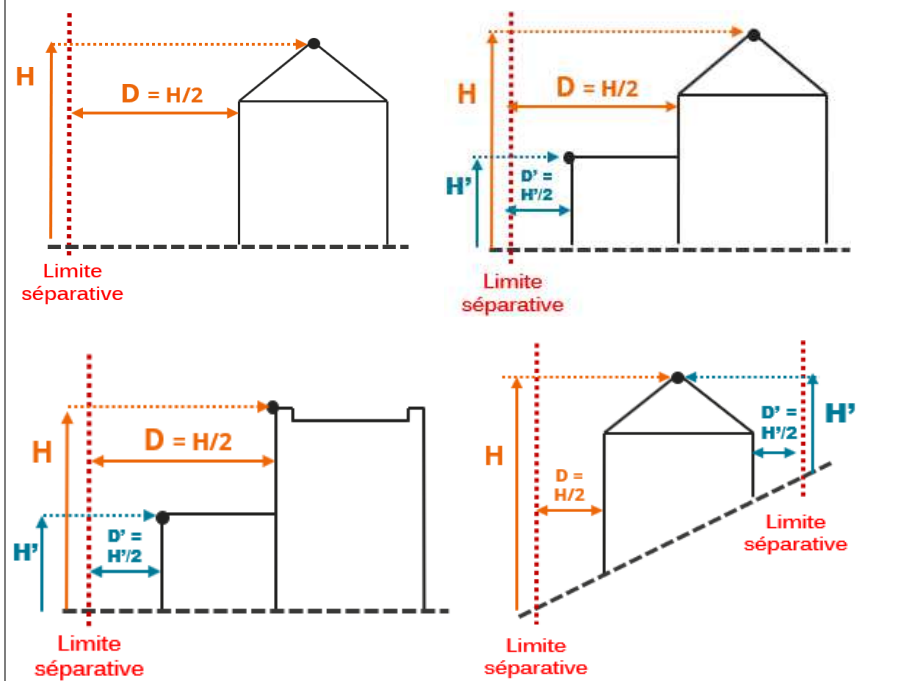
2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la limite séparative correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite.

Les piscines sont soumises aux mêmes règles que les constructions.

Schémas illustratifs de la limite d'application de la règle :



En zone AUb, les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6m ($D \geq H/2$ et $D \geq 6m$ au minimum).

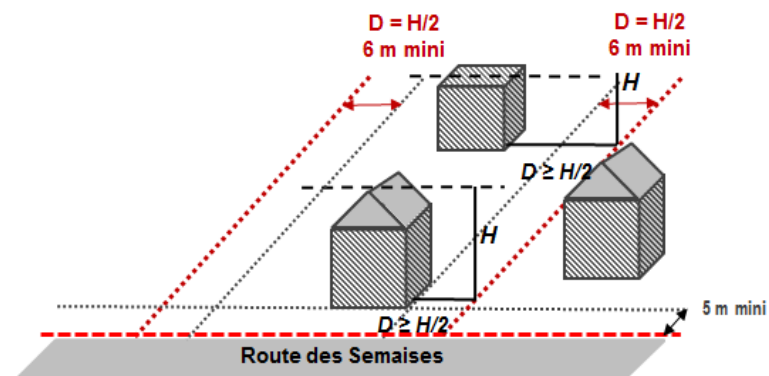


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zone AUb

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les locaux techniques (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

3. Hauteur des constructions

Limites de l'application de la règle :

La hauteur maximale est calculée au milieu de la construction à partir du terrain naturel à la date du dépôt de la demande d'autorisation.

Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc.

En zone AUb (sauf secteur B1 figurant au règlement graphique) :

La hauteur maximale des constructions, calculée au droit du terrain naturel avant travaux, ne pourra pas dépasser **9 m au faitage** ou **7 m au niveau supérieur de l'acrotère** au maximum.

Dans le secteur B1 figurant au règlement graphique (Pièces n°4.2.1, 4.2.2, zoom 4.2.B), la règle de hauteur est définie graphiquement.

II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE en AUB

1. Caractéristiques des façades

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Les **couleurs** des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux est obligatoire sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.).

Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment...).

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, **une unité architecturale** et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), sera obligatoire.

2. Caractéristiques des toitures

Le couronnement des constructions autorisées devra toujours intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminées et de ventilation, cages d'ascenseur, accès aux toitures, locaux techniques, etc...

Les constructions devront obligatoirement comporter des toitures à pans ou des toitures-terrasses.

Dans le cas de toitures à pans, la toiture devra comporter :

- 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100% ; et de minimum 20% pour les annexes.
- des dépassées de toitures d'au moins 40 cm, sauf dans le cas d'une construction en limite séparative.

Dans le cas de toitures terrasses, la toiture devra être végétalisée, excepté :

- Les terrasses inférieures à 25m²,

- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

Ces règles ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- les pergolas, vérandas, et autres ombrières photovoltaïques.

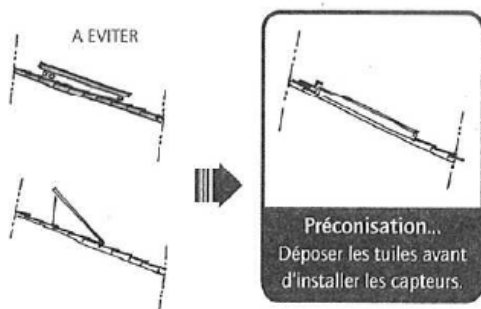
Le **dernier étage en « attique »** devra respecter un recul frontal et latéral de 1,50m au minimum, par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur.

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des toitures sont à proscrire. Les **châssis de toiture** seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. Les réalisations saillantes ne seront pas acceptées. Les dimensions, dans le cas de toitures, seront ainsi proportionnées à la taille du toit.

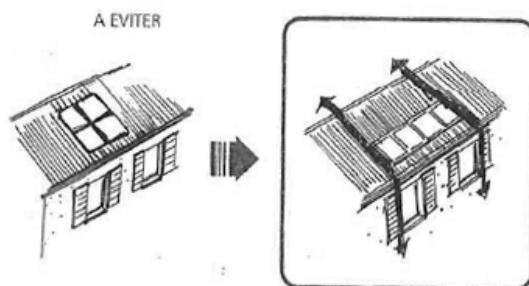
La **couverture des toitures à pans** devra présenter un aspect tuile, de couleur rouge vieilli ou rouge nuancé. Un aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.

L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. Dans le cas d'une toiture à pans et conformément aux schémas ci-après, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison).

Quelques principes d'intégration à respecter...



➤ S'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison) et ne pas surimposer les panneaux



➤ Implanter les panneaux au regard de l'ordonnement des ouvertures existantes

3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures devront être réalisées sous la forme **d'une haie vive, d'essences locales variées**, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain.

Elles pourront être doublées au choix :

- d'un **mur bahut** de 0,60 m maximum, avec ou sans **dispositif ajouré** (ex. grillage) en complément, à la condition le cas échéant d'une hauteur mur + dispositif inférieure ou égale à 1,60m ;
- d'un **dispositif ajouré** d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Par ailleurs les teintes des dispositifs ajourés devront être choisies de manière à s'insérer dans la végétation (vert – gris – couleur bois).

Les dispositifs trop opaques, dont l'aspect est peu attrayant depuis la rue ou depuis les propriétés riveraines, sont interdits.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des **murs de soutènement** jusqu'au niveau du terrain naturel. Ces murs de soutènement seront alors traités en harmonie avec la ou les constructions attenante(s).

Les **portails et portillons** seront aussi simples que possible et en harmonie de teinte avec les constructions et/ou les éventuelles clôtures.

Les clôtures existantes formées de **murs à "l'ancienne"** devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles devront dans la mesure du possible être reconstruites à l'identique sans dépasser 1,80 m de hauteur. [Certains de ces murs sont identifiés au règlement graphique du PLU, Pièces 4.2.1, 4.2.2 et font l'objet de prescriptions particulières dans le paragraphe 4 Patrimoine bâti].

4. Patrimoine bâti

Pour les éléments de patrimoine bâti (murs, fontaines...) à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-19), repérés au règlement graphique : leur démolition totale ou partielle (ex. création d'ouverture) est subordonnée à un permis de démolir.

Prescriptions particulières pour assurer leur maintien et leur mise en valeur :

- Les murs anciens devront être maintenus, avec la possibilité de modifier ou créer des ouvertures dans les linéaires repérés. Leur restauration devra se faire dans le respect de leur aspect et gabarit originels.
- Les fontaines et bassins : leur démolition doit être évitée, elle ne pourra être accordée que si aucune solution de déplacement n'est possible au regard du projet et de la configuration de l'assiette foncière du projet.

II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS en AUB

1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Chaque opération doit participer du maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...). Ainsi tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés.

Les projets doivent respecter **les caractéristiques urbaines et paysagères des sites où ils s'insèrent** :

- ↳ les boisements et les arbres existants doivent être respectés dans la mesure du possible ;
- ↳ les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent respecter les vues lointaines : ainsi, tout alignement de plus de trois arbres à haute tige est interdit ;
- ↳ les essences locales sont à privilégier pour les plantations nouvelles.

Par ailleurs, en zone AUB, une surface minimum à hauteur **de 20%** de l'unité foncière support du projet sera réservée à des espaces verts, pouvant comprendre des espaces engazonnés ou des espaces libres dallés, pavés ou sablés. Au minimum 15% de l'unité foncière sera cependant dédiée à des espaces verts de pleine terre.

Les **espaces de pleine terre** comprennent **les surfaces perméables non bâties** qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse.

Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également les surfaces traitées en stabilisé, les aires de stationnement à revêtement perméable.

2. Concernant les abords des constructions :

Les **déblais et remblais** devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Par ailleurs, les remblais sont autorisés à la condition de ne pas modifier le terrain naturel à moins de 2 m de la limite séparative ou de l'alignement.

Les **coffrets de branchement électricité, téléphone, etc.** devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures. Les **antennes de télévision**, sauf impossibilité technique, seront placées dans les combles. Toutes les paraboles de plus de 0,80 m devront être installées au sol.

De manière générale, **les locaux techniques, de stockage divers** (matériaux, déchets, conteneurs...) **et assimilés** liés aux habitations et autres constructions devront être intégrés au mieux dans l'environnement paysager et bâti, par le biais d'un traitement colorimétrique adapté, par le biais d'une intégration aux dispositifs de clôture (notamment dans le cas de murs), par le biais d'écrans de verdure (haies, plantations, ...), etc.

Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-23), repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets devront tendre à les préserver. Tout projet nouveau devra ainsi prendre en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques sur le territoire. La surface boisée ou végétalisée devra :

- soit être conservée en l'état,
- soit, en fonction des contraintes environnementales du projet et de son insertion dans le site, requalifiée dans des proportions identiques sur l'unité foncière support du projet

Dans les cas restreints où il est nécessaire d'assurer la sécurité des biens et des personnes, pour éviter les risques sanitaires ou garantir la qualité phytosanitaire des arbres, les arbres peuvent être supprimés.

II.4 – STATIONNEMENT en AUB

1. Principales caractéristiques pour les aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison **d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement**, leur implantation fera l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.

2. Stationnement des véhicules automobiles motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations, en dehors de la voie publique ; il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Les normes à prendre en compte sont définies par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.

Elles s'appliquent dans le cas de **constructions neuves, d'extension de construction existante et/ou de réhabilitation avec ou sans changement de destination** du bâtiment existant.

Destination	Obligations en matière de stationnement pour les véhicules automobiles motorisés pour les constructions
HABITATION	
Logement	<p>En-dessous de 50 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum.</p> <p>Entre 50 et 130m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire minimum.</p> <p>Entre 131 et 200m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire minimum.</p> <p>Au-delà de 200m² de surface de plancher, il est ensuite exigé 1 place de stationnement supplémentaire minimum par tranche de 35m² de surface de plancher supplémentaire.</p> <p>Chaque logement doit disposer d'un garage.</p> <p>Pour les opérations de plus de 350m² de surface de plancher, il sera en outre aménagé 1 place pour 200 m² de surface de plancher pour le stationnement des visiteurs.</p> <p>Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement.</p> <p>Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.</p>

2. Stationnement des cycles

Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble projeté doit être réalisé par des installations propres, en dehors des voies publiques.

Quand les places sont intégrées à la construction, le local dédié aux cycles doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Destination	Obligations en matière de stationnement pour les vélos pour les constructions neuves
HABITATION	1 place minimum par tranche de 50m ² de surface de plancher créée. 1 place visiteurs par tranche de 700 m ² de surface de plancher créée.

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 – **DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES en AUb**

1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir **un accès** automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

La création ou la modification d'un accès sur le domaine public fait l'objet d'une **permission de voirie**, conformément au règlement de voirie communal.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'accès présente **un risque** pour la sécurité des usagers (de la voie ou de l'accès). Cette sécurité est appréciée compte tenu, de la position de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic...

Pour des raisons de sécurité, les accès automobiles sur les voies publiques et privées doivent comporter **une plate-forme** d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, d'une largeur minimale de 5m. Cette largeur peut être portée jusqu'à 10m selon les caractéristiques des opérations desservies et les prescriptions des services techniques municipaux.

Les voies publiques et privées doivent avoir des **caractéristiques adaptées** aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour des raisons de sécurité, les voiries doivent présenter en zone AUb une largeur minimale de :

- ↳ **6m pour les voiries à double sens**
- ↳ **3,5 m pour les voiries en sens unique**
- ↳ **3 m pour les cheminements piétons cycles.**

Selon la configuration des lieux, les services techniques municipaux peuvent prescrire, pour des raisons de sécurité et dans l'intérêt de la circulation, que les voies comportent dans leur partie terminale **un espace permettant aux véhicules des services publics de faire demi-tour.**

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

Un seul accès sur une voie publique ou privée est autorisé par unité foncière. En cas de division parcellaire, les accès (existant et futurs) doivent être mutualisés. Selon la configuration des lieux, les services municipaux peuvent prescrire une configuration différente de la voirie, notamment dans le cas d'une parcelle desservies par deux voiries ou les cas où la configuration de l'accès existant imposerait la création d'un grand linéaire de voirie sur la parcelle.

Les portails doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.

2 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

La gestion des déchets doit être effectuée conformément aux prescriptions de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan ».

Dans la mesure du possible, les espaces de collecte des déchets doivent faire l'objet d'un traitement discret (écran de verdure) ou d'une intégration dans les dispositifs de clôture des opérations.

III.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX en AUB

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 du service des eaux.

2 - Assainissement

- **Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, via un dispositif de rétention réalisé sur le terrain support de l'opération (cf. paragraphe sur les eaux pluviales ci-après).

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, **en l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire**. 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.

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu : zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

- **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).

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) sont 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 1331-10. 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).

- **Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser **un dispositif de rétention des eaux pluviales sur le terrain support de son opération**.

Le volume de stockage de l'ouvrage et le débit de fuite sur le réseau public ou en infiltration sur le terrain (selon la situation du projet) sont déterminés conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.

3 - Autres réseaux

- **Réseaux d'électricité et de téléphone**

Dans un intérêt esthétique, ils sont enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

- **Réseaux de télécommunications numériques**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les opérateurs devront prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement des constructions à la fibre optique.