

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES AUo

ZONE AUo

Caractère de la zone :

Extrait du Rapport du Présentation :

La zone AUo est une zone insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future.

La zone AUo comprend :

- deux sous-secteurs AUoa sur le secteur du centre-village liée à la réalisation d'opérations d'ensemble comprenant une mixité sociale et une typologie de bâti différencié. Sur ces secteurs, l'aménagement de la zone devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.
- un sous-secteur AUob sur le secteur des Rivoires pour permettre des opérations d'aménagement de logements groupés, individuels et collectifs, mais aussi éventuellement la réalisation d'espaces publics. Sur ce secteur, l'aménagement de la zone devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

En outre, la zone AUo est concernée localement par des risques identifiés dans la carte des aléas. Des risques moyens et forts entraînent une inconstructibilité de la zone et un maintien du bâti à l'existant. La dénomination de la zone est complétée par un indice selon le type de risque :

- *Les secteurs indicés FG (repérés en zone rouge sur le document graphique) sont les zones concernées par des aléas moyens de glissement de terrain.*

Des risques faibles entraînent des conditions spéciales pour les autorisations à construire. La dénomination de la zone est complétée par un indice selon le type de risque :

- *Les secteurs indicés fv (repérés en zone bleue sur le document graphique) sont les zones concernées par des aléas faibles de ruissellement.*
- *Les secteurs indicés fg2 (repérés en zone bleue sur le document graphique) sont les zones concernées par des aléas faibles de glissement de terrain situées en amont des zones d'aléa moyen ou fort de glissement de terrain*

D'autre part, la zone AUo est concernée par les zones d'effets des canalisations de Transport de Gaz.

ARTICLE 1 - AUo : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone AUo sont interdits :

- Les constructions et installations à usage d'industrie, d'entrepôt,
- Les constructions et installations à vocation agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning,
- Les caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une construction et non liés à la réalisation des équipements et infrastructures publiques,
- La réalisation des annexes avant la réalisation de la construction principale

- L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit (ferrailles, matériaux divers, déchets...), dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Dans le sous-secteur AUob sont interdits :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier (à l'exception des chambres d'hôtes)
- Les constructions à usage de commerce d'une surface de plancher de plus de 300m².
- Les constructions à usage d'artisanat dont les nuisances sont incompatibles avec l'habitat

Dans la zone d'effets létaux significatifs (zone de dangers très graves pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.

Dans la zone d'effets létaux (zone de dangers graves pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du Public de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

Dans le secteur AUoaFG est interdit toute construction nouvelle non autorisée à l'article 2.

ARTICLE 2 - AUo : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

En zone AUoa, les constructions ne pourront se réaliser que sous réserve de la réalisation d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble.

En zone AUob, les constructions ne pourront se réaliser qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements : voirie d'accès primaire, eau potable, électricité et assainissement.

Dans le secteur AUoa soumis à la création d'une servitude au titre du L.123-2 b) du Code de l'Urbanisme, un programme de 5 logements locatifs sociaux de type PLUS devra être intégré dans le programme global prévu de réalisation de 24 logements.

Toutes les opérations devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagements et de Programmation (pièce n°3 du PLU) prévues pour chaque zone.

Dans la zone AUo sont autorisés sous conditions :

- Les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (parkings, etc)

Dans les secteurs où des risques naturels ont été identifiés (zone rouge) du document graphique du règlement :

Dans le secteur AUoaFG sont autorisés sous conditions :

- les abris légers même s'ils sont fermés, les extensions et annexes de moins de 20m², les hangars non fermés ou non clos que s'ils sont liés à l'activité déjà existante sur la zone, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente,
- 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée,
- 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 ;
- 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 équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Dans les secteurs où des risques faibles ont été identifiés (zone bleue) du document graphique du règlement) :

Dans les secteurs AUoafv sont autorisés sous conditions :

Les constructions nouvelles autorisées dans la zone AUoa sont autorisées dans les secteurs Ucfv, à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de 0.5m minimum au-dessus du terrain naturel au moment du dépôt de permis de construire. Cette surélévation ne s'impose pas dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante, si le terrain a déjà fait l'objet d'une surélévation d'au moins 0.5m par rapport au terrain naturel dans le cadre d'un permis antérieur.

Dans les secteurs AUobfg2 sont autorisés sous conditions :

- Les constructions nouvelles autorisées dans la zone Ueq sont autorisées dans les secteurs Ueqfg2, à condition que les réseaux existants soient aptes à recevoir les eaux usées ou les eaux pluviales et de drainage, sous réserve des conditions de gestion des eaux fixées à l'article 4.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité y compris ceux rendus nécessaires pour la réalisation de constructions.
- Les piscines sont autorisées sous réserve de l'existence d'un réseau d'eaux pluviales apte à recevoir le cumul des eaux pluviales et de vidange de la piscine.

ARTICLE 3 - AUo : ACCES ET VOIRIES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations d'urbanisme qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4,50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles devront comporter à leur extrémité un dispositif permettant à tout véhicule de faire demi-tour.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Il ne sera pas créé de sorties supplémentaires sur les axes secondaires tels que les routes des Rivoires ou des Pierres Blanches.

ARTICLE 4 - AUo : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnexion.

Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement du Pays Voironnais (Cf Annexes du PLU).

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Les eaux de vidange des piscines, pompes à chaleur, refroidissement etc... devront être rejetées au réseau d'eau pluviale s'il existe.

Eaux pluviales

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité

technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Les eaux pluviales doivent être en totalité absorbées sur la parcelle, en cas d'impossibilité technique, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé.

La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions notamment à des fins domestiques.

Dans les secteurs AUJbg2, en cas d'absence de réseaux aptes à recevoir les eaux usées ou les eaux pluviales et de drainage, les possibilités de rejet des eaux pluviales et de drainage doivent être étudiées :

- soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux (adoption éventuelle de mesures correctives pour maîtriser le débit) ;
- soit par infiltration dans le sol après épuration des eaux, si le sol le permet (aptitude à l'infiltration, espace disponible) sans aggravation du risque d'instabilité à terme

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'auront été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, s'il existe.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Dans les secteurs AUJg2 et AU2Jg2 :

Quatre secteurs A, B, C et D sont identifiés.

-Secteur A : Il existe un réseau d'assainissement collectif et d'eaux pluviales à proximité ;

-Secteur B : Il existe un réseau d'assainissement collectif à proximité mais pas d'eaux pluviales ;

-Secteur C : Il existe un réseau d'eaux pluviales à proximité mais pas d'eaux usées ;

-Secteur D : Il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales et d'eaux usées à proximité.

- **Le projet est identifié en zone A.**

Eaux usées :

- Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées établi sous la voie publique est obligatoire soit directement soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage conformément aux dispositions de l'article L.1331-1 du code de santé publique.

Eaux pluviales :

- le pétitionnaire collecte les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées par son projet et les rejette dans le réseau public eaux pluviales en limitant le débit de rejet équivalent aux apports d'une pluie de 8 mm/h au moyen d'un dispositif de rétention étanche équivalent aux apports d'une pluie de 40 mm.

- **Le projet est identifié en zone B**

Eaux usées :

- Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées établi sous la voie publique est obligatoire soit directement soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage conformément aux dispositions de l'article L.1331-1 du code de santé publique.

Eaux pluviales :

- soit le pétitionnaire évacue les eaux pluviales au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement

- soit le pétitionnaire rejette les eaux pluviales dans un milieu naturel récepteur (cours d'eau ou plan d'eau) après les avoir collectées et traitées et après les avoir fait transiter par un dispositif pérenne et étanche de rétention permettant, lors d'une pluie centennale, de limiter le débit d'apport au milieu récepteur au niveau du point de rejet à ce qu'il était avant réalisation du projet

- soit le pétitionnaire collecte et traite les eaux pluviales en construisant un dispositif pérenne et étanche comprenant à la fois :

- . un système de rétention permettant, lors d'une pluie centennale, de limiter le débit de ruissellement en surface à ce qu'il était avant réalisation du projet

- . un caniveau horizontal (ou système équivalent) de diffusion en surface du débit de sortie de ce système de rétention. La longueur du caniveau est au moins égale à la plus grande largeur, mesurée horizontalement, de la zone imperméabilisée par le projet

le tout étant destiné à maintenir un ruissellement équivalent à celui existant dans les conditions naturelles.

- **Le projet est identifié en zone C.**

Eaux usées :

- le pétitionnaire collecte les eaux usées traitées par un dispositif étanche, puis les rejette dans le réseau public d'eaux pluviales

Eaux pluviales :

- le pétitionnaire collecte les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées par son projet et les rejette dans le réseau public eaux pluviales pluviales en limitant le débit de rejet équivalent aux apports d'une pluie de 8 mm/h au moyen d'un dispositif de rétention étanche équivalent aux apports d'une pluie de 40 mm.

- **Le projet est identifié en zone D.**

Eaux usées :

Le pétitionnaire collecte les eaux usées traitées par un dispositif étanche, puis :

- soit les évacue au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement

- soit les rejette dans un milieu naturel récepteur (cours d'eau ou plan d'eau) en respectant les objectifs de qualité des eaux

- soit les infiltre au moyen d'une tranchée d'infiltration dont la longueur sera de 5ml pour 100m² de surface active avec un minimum de 4ml par tranchée, dont la largeur sera de 1,2m et dont la profondeur sera de 3,5m avec un remplissage minimum de 3m en cailloux et un ancrage de 2m dans le substratum perméable. Le débit rejeté par la tranchée d'infiltration ne conduira pas à un débit global infiltré (cumul du débit eaux usées et du débit des eaux pluviales lors d'une pluie centennale) supérieur à ce qu'il était pour une pluie centennale antérieurement au projet. La limitation du débit de rejet ainsi définie peut conduire à la mise en place d'un dispositif étanche de rétention et de régulation avant infiltration.

Eaux pluviales :

- soit le pétitionnaire évacue les eaux pluviales au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement

- soit le pétitionnaire rejette les eaux pluviales dans un milieu naturel récepteur (cours d'eau ou plan d'eau) après les avoir collectées et traitées et après les avoir fait transiter par un dispositif pérenne et étanche de rétention permettant, lors d'une pluie centennale, de limiter le débit d'apport au milieu récepteur au niveau du point de rejet à ce qu'il était avant réalisation du projet

-soit le pétitionnaire collecte et traite les eaux pluviales en construisant un dispositif pérenne et étanche comprenant à la fois :

- un système de rétention permettant, lors d'une pluie centennale, de limiter le débit de ruissellement en surface à ce qu'il était avant réalisation du projet

- un caniveau horizontal (ou système équivalent) de diffusion en surface du débit de sortie de ce système de rétention. La longueur du caniveau est au moins égale à la plus grande largeur, mesurée horizontalement, de la zone imperméabilisée par le projet

le tout étant destiné à maintenir un ruissellement équivalent à celui existant dans les conditions naturelles.

Réseaux divers

Dans un intérêt esthétique, les lignes de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Les branchements nécessaires aux raccordements des réseaux de communication électronique devront être prévus dans le cadre de la construction.

ARTICLE5 - AUo : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Dans le sous-secteur AUoa:

Les constructions principales et leurs extensions doivent être implantées à plus de 3 m des voies et emprises publiques

Dans le sous-secteur AUob:

Les constructions principales et leurs extensions doivent être implantées à au moins 5 m des voies et emprises publiques

Les annexes des constructions principales pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 3m des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 - AUo : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les sous-secteurs AUoa AUob:

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées en retrait de celles-ci d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec une distance minimum de 3m des limites séparatives, hormis les piscines qui devront toujours s'implanter à au moins 3m des limites séparatives.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, sont autorisés dans les limites de l'alignement existant.

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

Non réglementée.

ARTICLE 9 - AUo : EMPRISE AU SOL

En secteur AUoa, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
En secteur AUob, l'emprise au sol des constructions est limitée à 12% maximum de l'unité foncière.

ARTICLE 10 - AUo : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le sous-secteur AUoa:

la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ou 15 m au faîtage

Dans le sous-secteur AUob:

la hauteur des constructions est limitée à 6,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ou 9 m au faîtage.

La hauteur des annexes sera limitée à 2,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE 11 - AUo :ASPECT EXTERIEUR

En secteur AUoa, l'article 11 du règlement de la zone Ub s'applique.
En secteur AUob, l'article 11 du règlement de la zone Uc s'applique.

ARTICLE 12 - AUo :STATIONNEMENT

Modalités d'application du règlement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques ou privées, et à l'intérieur des propriétés.

Les stationnements extérieurs ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 emplacements par logement
- 2 emplacements par logement + 1 place visiteur pour 2 logements dans les opérations groupées.
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher en cas d'extension.

Cette obligation n'est pas applicable aux permis de construire portant sur les logements locatifs ouvrant droit à des aides de l'État, destinés aux personnes pouvant en bénéficier.

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

- au minimum 1 place, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'activités artisanales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'équipements publics

- le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de l'équipement et devra correspondre aux besoins engendrés.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque le projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

La règle applicable aux catégories constructions et établissements non prévus dans la liste, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 - AUo :ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligations de planter

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure.

Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 50% de la surface totale de la parcelle. Dans le cas de toitures terrasses végétalisées, ces surfaces peuvent être déduites de la surface imperméabilisée.

Par ailleurs, une superficie d'espaces vert, espaces collectifs équivalent à 30% de la surface de l'opération doit être aménagée.

Les aires de stationnement des véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement. Les arbres ne pourront être regroupés sur un même secteur et devront être répartis sur l'ensemble de la surface du stationnement.

ARTICLE 14 - AUo : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le sous-secteur AUoa:
le COS est limité à 0.4.

Dans le sous-secteur AUob:
le COS est limité à 0.22.

ARTICLE 15 - AUo : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE 16 - AUo : COUVERTURE NUMERIQUE

Les constructions réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble devront être raccordées à la fibre optique.