

2. ZONE UB

Rappel : En présence de risques naturels identifiés sur la carte n°2 du PLU convient de se référer au chapitre n°1 « Conditions spéciales concernant les risques naturels (art.R123-11b du code de l'urbanisme) » du présent règlement.

2.1 SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les constructions à moins de 5 mètres des arbres isolés et remarquables, identifiés comme étant « espaces boisés classés ».
- Les constructions à usage industriel et agricole soumises à autorisation ;
- Les forages, exhaussements et affouillements du sol non liés aux constructions autorisées dans la zone, les dépôts de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- Le camping-caravanage et le stationnement de caravanes isolées ;
- Les installations classées soumises à autorisation.

Dans le secteur « pe » de la zone UB, sont interdits :

- tout stockage, fabrication et utilisation de produits chimiques ;
- tout établissement classé pour la protection de l'environnement générant des eaux résiduaires industrielles ou susceptible d'en générer de façon accidentelle ;
- toute construction générant des eaux usées domestiques sur une parcelle non encore desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans cette zone sont admises :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général (d'infrastructure et de superstructure) ;
- les abris de jardins, garages et autres annexes, quand ils constituent une annexe d'une habitation située sur une même entité foncière. La surface totale des annexes sur le terrain ne doit pas dépasser 40 m² de surface de plancher.
- les commerces de proximité d'une surface de vente inférieure à 300 m².

2.2 SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le projet peut être refusé 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. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

L'autorisation du projet peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Accès aux véhicules :

- Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger. Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les accès devront être aménagés de façon à ne pas enclaver de terrains limitrophes.
- Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès à une nouvelle construction sera établi par la voie la plus sûre.
- Sur les routes départementales (RD529, RD63, DR63a), la création de nouvel accès est interdite, si le terrain destiné à être bâti est déjà bordé par une autre voie d'accès. Dans le cas contraire, l'accord préalable du service gestionnaire de la voirie est obligatoire.
- Les projets d'aménagement devront maintenir les accès et voiries existantes sur les espaces naturels.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. En règle générale, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasse. Toutefois, lorsque les voies comporteront une impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi-tour.
- Toute voie devra garantir les conditions de liaison piétons/cycles au réseau existant ou futur. Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, ...) devront être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et des personnes en situation d'handicap. La qualité de ces espaces doit correspondre au caractère et à la vocation du secteur.

Article UB 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

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 applicable au territoire de la commune.

2. Assainissement

Les zones classées en assainissement collectif au zonage d'assainissement même si l'absence de réseau est constatée, ne pourront pas faire l'objet de la mise en place d'un dispositif d'un assainissement individuel.

▪ 2.1. Eaux usées

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales ou sur le tènement en l'absence de réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur. 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 suite aux études techniques adéquates. Ce dispositif d'assainissement autonome devra pouvoir se brancher directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

Eaux usées non domestiques

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

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).

▪ 2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées préférentiellement sur le tènement support de la construction et ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

En l'absence ou d'insuffisance de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil) ; soit de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaire. Ces dispositifs doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

En cas d'impossibilité technique ou liés à la nature des sols, les eaux pluviales peuvent rejoindre le réseau d'eau pluviale moyennant le système de surverse.

3. Autres réseaux

- Électricité et Téléphone : Le réseau ne sera pas aérien sauf en cas d'impossibilité technique ou des coûts hors de proportion avec l'aménagement projeté.
- Antennes relais pour le réseau GSM : Antennes relais pour le réseau GSM (Global System Mobil) sont interdites dans le rayon de 100 mètres des établissements recevant du public (ERP).

Article UB5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Sans objet.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte jusqu'à 1 mètre de profondeur.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ladite construction, ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation ou gabarit.

Toutefois, considérant que l'urbanisation en zone UBa peut créer des lots compris entre deux voies publiques, aucun recul par rapport à l'alignement n'est demandé, les constructions peuvent donc s'implanter en alignement du domaine public.

Article UB 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Construction sur des limites séparatives sont autorisées.

Toute construction doit être implantée :

- Soit sur une, ou plusieurs limites séparatives ;
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

Lorsque la nature et la localisation des constructions limitrophes le permet, les constructions à réaliser pourront être implantées sur limite séparative à condition que par leur nature et leur positionnement, elles n'entravent pas l'occupation des terrains voisins. Toute dépassée de toiture au-delà de cette limite se fera avec l'autorisation du voisin.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ladite construction, ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation ou gabarit.



L'implantation des bassins (piscines, fontaines...) se fera à une distance minimale de 3m des limites séparatives.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article UB 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum d'une construction dans la zone UB ne doit pas excéder :

- pour des constructions principales : 9 mètres ; et 12 mètres dans le secteur UBa et UBb ;
- pour des annexes implantées en dehors des limites séparatives : 3,5 mètres ;
- pour des annexes implantées sur des limites séparatives : 2,5 mètres pour la face des annexes situées sur des limites séparatives, et de la hauteur totale de 3,5 mètres;

Dans certains cas (par ex. garage double, logements intermédiaires et collectifs) les dispositions particulières pourront être acceptées en zone UBa.

Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Terrassements pour l'implantation des constructions et l'aménagement du terrain

- Les constructions par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante du relief de celui-ci. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.
- Les déblais et remblais devront être minimes de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.
- La constitution des talus devra se rapprocher des formes naturelles de la pente. Ils devront être végétalisés. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.
- Les enrochements sont proscrits sauf en cas d'impossibilité technique ainsi que pour améliorer la sécurité du site.

Implantation des garages et des aires de stationnement

- Les garages doivent être à un niveau le plus proche possible de celui de la rue ; excepté dans la zone d'aléa faible où une surélévation de 0,60 m doit être réalisée, conformément aux prescriptions techniques liées aux risques d'inondations.

- Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que leur impact paysager et les contraintes qui leur sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

Toiture

- Leur faîtage sera préférentiellement perpendiculaire à la courbe de niveau.
- Pour des constructions principales sont autorisées les toitures-terrasses, ou les toitures à plusieurs pans : leur pente devra se situer entre 40 % (soit 22°) et 100 % (soit 45°). Sont interdits : les « fenêtres balcons » en toiture.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Pour des constructions annexes et des extensions accolées à un mur, les toitures à un pan sont autorisées si elles sont dans la même ligne du faîtage que la toiture de la construction principale, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Les pans de toitures en limite de voies publiques doivent être munis d'un dispositif « d'arrêt de neige ».
- Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans la couverture de toiture.
- Les couleurs doivent respecter l'architecture locale (tuiles plates oscillant entre le rouge et le rouge brun) être conformes à la palette de couleurs référencée, disponible à la mairie.

Façade

- L'ensemble des façades d'un ensemble bâti doit se limiter à l'utilisation d'une couleur déclinée en trois tons au maximum. Ces tons doivent permettre de souligner les éléments d'architecture tels que : corniches, bandeaux, loggias, balcons, tableaux, soubassements, poteaux, chaînage d'angle.
- Les couleurs doivent respecter l'architecture locale et être conformes à la palette de couleurs référencée, disponible à la mairie.
Dans le cadre d'un projet lié à une construction d'habitation récente (moins de dix ans à la date d'approbation du PLU), les couleurs des projets (clôtures, annexe, extension) pourront être identiques à la construction principale.
- Les bandeaux de volets roulants doivent être encastrés dans l'encadrement de la fenêtre.
- Le même traitement de la façade doit être retenu pour des constructions principales et leurs extensions .
- Les enseignes sont limitées à une par façade (pignon et drapeau).
- Les ornements architecturaux (briques, encadrements, génoises ...) devront être préservés et restaurés.

Couleurs des bois et éléments métalliques :

- Sont concernés les lambris de façade, les bandeaux de rive, les poteaux, les pièces de charpente, les menuiseries d'ouverture (fenêtres) ou de fermeture (volets), les balustrades, les portes et les portails.
- Les couleurs doivent respecter l'architecture locale et être conformes à la palette de couleurs référencée, disponible à la mairie.

Clôtures

- La hauteur d'une clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. Le principe à privilégier sera d'un muret de 1 mètre surmonté d'un grillage ou de panneaux aspect bois.
- Les murs de clôtures doivent être surmontés d'une couvertine et seront crépis des deux côtés. Le crépis sera identique à celui de la maison d'habitation et / ou au panel de couleurs principal.
- Les murs de clôtures qui donnent sur les voies publiques ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur.
- Les toiles plastifiées sont interdites.

La récupération des eaux pluviales dans des cuves est autorisée si les cuves sont dissimulées ou enterrées (en cas de nouvelles constructions) si cela est techniquement possible.



Article UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

a) Pour les habitations :

Pour les constructions nouvelles et toutes reconversions (les transformations, les réhabilitations, les adaptations ...), suivant le type d'habitation, les normes sont :

- 2 emplacements, dont 1 garage couvert, jusqu'à 80 m² de surface de plancher ;
- 3 emplacements, dont 1 garage couvert, au-delà de 80 m² de surface de plancher ;
- pour des logements dit « sociaux » : au maximum 1 emplacement par logement ;
- Chaque lotissement doit prévoir des emplacements pour le stationnement des visiteurs à raison de 0,5 place par lot.

En zone UBa, le garage couvert pourra être remplacé par un auvent.

b) Pour d'autres programmes que l'habitat, la surface doit être suffisante pour assurer le garage des véhicules de livraison ou de service de l'établissement, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle et aménagée de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement ou de déchargement des véhicules puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics. En tout état de cause, les normes minimales suivantes doivent être appliquées :

- un emplacement de 25 m² pour 2 emplois ;
- pour les entreprises commerciales et artisanales ainsi que pour les bureaux : au moins 4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher, aménagés sur le terrain de la construction.

Dans le secteur UBb, pour des besoins de l'EHPAD : au total, minimum 40 places des stationnements, dont :

- stationnement du personnel : 0,5 place par emploi équivalent « temps plein »
- stationnement pour des visiteurs : 1 place pour 4 lits.

c) Stationnement pour les deux-roues (vélos, motos...) devra être prévu pour tout projet de construction à usage d'habitation pour les opérations supérieures à 300 m² de surface de plancher et à raison de un emplacement minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un environnement immédiat du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

Article UB13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

L'ensemble des surfaces extérieures des constructions autorisées (bâtiments principaux, annexes) ne pourra être recouvert de plus de 20% de revêtements imperméables.

Les plantations d'arbres ou arbustes doivent être prévues au titre d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnements dans une opération.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées en référence à la brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil Général de l'Isère, « *Planter des haies champêtres en Isère* », disponible en mairie.



2.3 SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 – Occupation des sols

L'occupation du sol résulte du présent règlement et des documents graphiques.

2.4 SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article UB 15 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article UB 16 - Obligations imposées aux constructeurs en matière des réseaux de communications électroniques

En ce qui concerne les constructions d'immeubles, des équipements publics et des voiries, il conviendra de réaliser les équipements de telle sorte qu'il facilite le câblage.