

TITRE IV, DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NZV

Caractère de la zone :

Il s'agit d'un secteur correspondant à la zone verte de la Z.A.C. des Ruies, à dominante verte, pouvant recevoir des équipements publics en superstructures et des zones de rétention des crues.

En particulier, la zone NZV pourra accueillir des aménagements liés aux équipements publics et nécessaires à la fréquentation du parc et à la pratique sportive, l'extension du cimetière y sera autorisée. Dans cette zone s'appliquent également les règlements spécifiques à la Z.A.C. des Ruies.

Des trames d'intensité différente indiquent sur le document graphique PLAN DE ZONAGE les niveaux de risques naturels dans le périmètre de la ZAC des Ruies. Sur l'ensemble du territoire communal, la prise en compte des risques naturels connus renvoie aux informations contenues dans le RAPPORT DE PRÉSENTATION et dans les documents relatifs aux risques naturels annexés au présent document (ANNEXES et DOCUMENTS INFORMATIFS). Toute occupation du sol devra tenir compte de ces risques et s'en prémunir.

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

Article NZV 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les logements de toute nature, à l'exception de ceux en rapport direct avec les activités autorisées ;
2. les locaux pour activités industrielles, artisanales, commerciales et de service ;
3. dans le secteur soumis à des risques de débordements torrentiels d'aléa fort (voir plan de zonage), sur une largeur de 15 m de part et d'autre de l'axe du Verderet canalisé (portions non busées), toute construction d'ouvrages, exceptés ceux admis dans l'article NZV2.

Article NZV 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. toutes les constructions et utilisations compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve des dispositions de l'article NZV1 et des dispositions ci-après :
2. dans le secteur soumis à des risques de débordements torrentiels d'aléa fort, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, seuls sont admis :
 - les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements intérieurs, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires (nouvelles normes d'habitabilité ou de sécurité) ;
 - la reconstruction ou la réhabilitation des bâtiments sinistrés, à l'identique des surfaces, dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement du secteur ;
 - les constructions annexes aux bâtiments d'habitation (garage, abri de jardin etc.) ;
 - les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
 - les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
3. dans le secteur soumis à un risque d'inondation de plaine en pied de versant d'aléa faible (voir trame sur plan de zonage), les constructions sont autorisées sous réserve que le niveau habitable ou utilisable soit situé au minimum à la cote IGN (ORTHO) de 227,10m. Néanmoins, il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche-conseil n°0 jointe en annexe au présent dossier (DOCUMENTS INFORMATIFS), concernant la prévention des dommages contre l'action des eaux ;
4. dans le secteur soumis à un risque de ruissellement sur versant, (voir trame sur plan de zonage), les constructions sont autorisées sous réserve que le niveau habitable ou utilisable soit mis à une cote minimale située à 30 centimètres au-dessus du niveau moyen du terrain naturel. Néanmoins, il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche-conseil n°1 jointe en annexe au présent dossier (DOCUMENTS INFORMATIFS), concernant la

prévention des dommages contre l'action des eaux, et le risque d'inondation par ruissellement de versant.

5. après réalisation des ouvrages écrêteurs suivants :

- zone de rétention des crues dans la Z.A.C. des Ruires, au sud de l'avenue d'Échirrolles, d'une capacité d'environ 30 000 m³ ;

- doublement du Verderet par la rue des Ruires (réseau busé), réalisé ;

- bassins de rétention en amont de la commune d'Eybens ;

les réglementations appliquées aux sous-secteurs soumis aux risques indiqués seront remplacés respectivement par celles correspondant à un risque faible d'inondation de pied de versant quand une protection est assurée, ou de risque faible de ruissellement sur versant quand une protection est assurée. La réglementation appliquée au secteur soumis à des risques de débordements torrentiels d'aléa fort dans la zone UZH sera maintenue.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NZV 3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - Accès

L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales, reste applicable.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied.

II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès à une nouvelle construction admise sur la zone, sera commune avec celle des bâtiments existants.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article NZV 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux publics (notamment d'alimentation en eau et assainissement). Elle devra également être conforme à la réglementation sanitaire et technique en vigueur.

Le réseau d'assainissement comprend deux réseaux indépendants : un réseau « eaux usées » et un réseau « eaux pluviales ».

L'évacuation des eaux pluviales se fera dans les réseaux prévus à cet effet.

Article NZV 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article NZV 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions pourra se faire soit à l'alignement du domaine public, soit avec un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières dans les secteurs soumis à des risques de débordements torrentiels d'aléa fort : les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15m par rapport à l'axe du Verderet canalisé.

Article NZv 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions pourront être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de celles-ci avec un minimum de 5 m.

Article NZV 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës sur une même propriété devront être distantes d'au moins 5m.

Article NZV 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

Article NZV 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les hangars, halls, ateliers, etc., la hauteur maximale sera de 7m.

Pour les bureaux, la hauteur maximale des bâtiments sera de 5 niveaux (rez-de-chaussée + 4 étages). Elle pourra dépasser ce nombre en quelques points en tant qu'effet de signal ou de ponctuation de l'espace, ou en cas de contraintes techniques.

Pour les logements, la hauteur maximale sera limitée à 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage).

Pour les locaux annexes (garages, abris) isolés, la hauteur maximale sera limitée à 4m.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques (cheminées, réservoirs pour défense incendie, etc.).

Article NZV 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions législatives (rappel) :

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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."*

Les constructions seront traitées de façon simple et fonctionnelle.

Matériaux : sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, etc., ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article NZV 12 – STATIONNEMENT

Il sera prévu suffisant pour assurer le bon fonctionnement des activités prévues dans le secteur, soit 25 places de stationnement minimum.

Article NZV 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NZV 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La S.H.O.N. maximale autorisée sur chaque parcelle est égale à la surface de la parcelle cédée (C.O.S. maximal autorisé = 1,00).