

TITRE II, DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZH

Caractère de la zone :

La zone UZH est située dans la Z.A.C. des Ruires, dans les parties où les infrastructures et équipements publics ont déjà été complètement réalisés ; elle comprend essentiellement de l'habitat individuel ou collectif, des activités artisanales, de service ou de commerce intégrées ou non à l'habitat, ainsi que des équipements publics liés au secteur, à la Z.A.C, à la commune, voire à un syndicat de communes.

La zone UZH comprend des secteurs particuliers, à savoir :

- le secteur UZH_a, qui ne peut accueillir que de l'habitat individuel, groupé ou non ;
- le secteur UZH_b, qui accueille essentiellement des constructions destinées à l'habitat collectif ou intermédiaire ; un pourcentage de réalisation de 35% de logements sociaux est imposée sur ce secteur. Ce pourcentage sera calculé pour chaque permis de construire ou, en cas de présentation d'un projet en vue de la réalisation d'une opération groupée par un ou plusieurs pétitionnaires, mixant accession à la propriété et logements locatifs, sur la totalité du nombre de logements programmés pour l'opération.
- le secteur UZH_c, correspondant à des lotissements d'habitat individuel isolé ou groupé.

Les équipements publics auxquels s'appliquent également les dispositions du présent chapitre sont les suivants :

- un établissement solaire maternel et primaire ;
- des équipements socio-culturels.

Dans cette zone s'appliquent également les règlements spécifiques à la Z.A.C. des Ruires.

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 Ruires. 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 UZH 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

1. dans l'ensemble de la zone UZH, les installations et constructions industrielles soumises à autorisation au titre de la législation sur les établissements classés ;
2. dans les secteurs UZH_a et UZH_c; les constructions autres que les habitations individuelles isolées ou groupées ;
3. dans les secteurs soumis à des risques de débordements torrentiels d'aléa fort (voir trame sur plan de zonage), d'une largeur de 15 m de part et d'autre de l'axe du Verderet canalisé (portions non busées), la construction d'ouvrage est interdite, exceptés ceux admis dans l'article UZH2 .
4. dans les secteurs UZH_b; les entrepôts, les constructions abritant des activités industrielles, artisanales, les immeubles de bureaux, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UZH1, et celles soumises aux conditions suivantes :

1. dans le secteur soumis à des risques de débordements torrentiels d'aléa fort (voir trame sur plan de zonage), 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...)
 - 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.
2. 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 227,10 m. 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 ;
3. 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.
4. après réalisation des ouvrages écrêteurs suivants :
 - zone de rétention des crues dans la Z.A.C. des Ruires, au sud de l'avenue d'Échirolles, 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 de la zone UZH soumis aux risques indiqués seront remplacés selon les cas par celles correspondant à un risque faible d'inondation de pied de versant quand une protection est assurée, ou à un 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 UZH 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Toute construction ou installation comportera un ou plusieurs accès conformes aux règles de sécurité et de dimensions suffisantes pour assurer la commodité du trafic.

Les cheminements piétons seront conformes aux indications du plan de zonage.

Article UZH 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 dispositifs indépendants : un réseau « eaux usées » et un dispositif « eaux pluviales ».

Dispositif eaux pluviales :

Dispositions générales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales de ce secteur. A cette fin, 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.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où le maître d'ouvrage démontrera qu'il a mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

Article UZH 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Dispositions générales :

Les constructions pourront être implantées à l'alignement du domaine public, sauf indications particulières portées au plan de zonage.

Dispositions particulières au secteur UZHc :

Les constructions principales implantées dans le sous-secteur UZHc (habitations individuelles isolées ou groupées) seront obligatoirement implantées à une distance minimale de 4m de l'alignement des voies publiques et privées et des espaces publics collectifs (zone NZ, notamment), sauf indications particulières portées au plan de zonage.

Les constructions annexes (garages, abris, etc...), isolées ou non de la construction principale, sont soumises aux mêmes règles.

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

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

Dispositions générales :

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives.

Dispositions particulières au secteur UZHc :

Les constructions individuelles isolées et les ensembles de maisons groupées devront être implantés à une distance minimale correspondant à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative considérée, avec un minimum de 4 m ; toutefois, cette distance minimale sera de 5 m vis-à-vis des limites de la zone UZHc.

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

Deux constructions non contiguës sur une même propriété devront être éloignées d'une distance minimale de 4m.

Article UZH 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

Article UZH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales:

Dans la zone UZH, la hauteur maximale des constructions est fixée à 5 niveaux par rapport au terrain naturel.

Les constructions annexes (garages, abris) isolées et les garages collectifs auront une hauteur maximale de 4 m à l'égout de la toiture ou de 6 m au faîtage sur limite séparative.

Les règles ci-avant ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que cheminées, locaux techniques, antennes, etc.

Dispositions particulières aux secteurs UZH_a et UZH_c :

La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 3 niveaux.

Dispositions particulières au sous-secteur UZH_b :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 niveaux.

Dispositions particulières au secteur UZH_c :

La partie des constructions implantées sur limites séparatives (constructions principales ou annexes) ne pourra excéder 6 m de hauteur au faîtage sur une bande constructible de 4m de large.

Article UZH 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 bâtiments principaux et constructions annexes seront obligatoirement couverts par des toitures en pente.

Toutefois, il sera autorisé ponctuellement :

- des couvertures en terrasses ;
- d'autres types de toitures (voûtes par exemple).

Les terrasses privatives pourront être ultérieurement couvertes en partie ou en totalité par des vérandas, chaque bâtiment faisant l'objet d'un traitement homogène.

Article UZH 12 – STATIONNEMENT

Les places de stationnement seront au minimum de 1,5 place par logement, hormis pour les logements sociaux pour lesquels 1 seule place sera exigée par logement.

Article UZH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres privatifs devront être aménagés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UZH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La S.H.O.N. (surface développée hors œuvre nette) maximale sera de 115 000 m² (toutes constructions, équipements publics et privés compris), le secteur UZH_c correspondant à un maximum de 5 000 m² sur ce total (les extensions ultérieures éventuelles sont comprises dans ces chiffres).

Il sera exigé que sur la SHON restante sur ce secteur, un pourcentage de 35%, non de SHON mais de logements, soit réalisé. Ce pourcentage sera calculé pour chaque permis de construire ou, en cas de présentation d'un projet en vue de la réalisation d'une opération groupée par un ou plusieurs pétitionnaires, mixant accession à la propriété et logements locatifs, sur la totalité du nombre de logements programmés pour l'opération.