

Pour le Préfet, par délégation
le Secrétaire Général

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral
n° _____ du 08/07/2016 approuvant la déclaration
de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU
38.2016-07-08-006


Patrick LAPOUZE

Plan Local d'Urbanisme de Seyssinet-Pariset

Déclaration de projet n°1 – Juillet 2016

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Chapitre 1bis – Dispositions applicables à la zone UAL

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

La zone UAL n'est pas un secteur de la zone UA mais une zone spécifique instaurée uniquement pour permettre la mise en compatibilité du PLU. Destinée à l'implantation de logements de toute nature, elle comporte un règlement qui lui est propre pour permettre la réalisation de tout projet à usage d'habitation. La servitude de mixité sociale au titre de l'article L.123-2, c) imposant un programme minimum de 27 logements locatifs sociaux, le terrain sera entièrement dédié, compte tenu des règles de hauteur applicables, à la réalisation de ce programme.

Cette servitude de programme de logements locatifs sociaux en application de l'article L.123-2, c du code de l'urbanisme figurera au règlement graphique joint, ainsi que la nature du programme de logement minimum à respecter en PLAI et PLUS. La répartition des logements selon les types de logements ne constitue pas un élément de ce programme.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UAL.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone UA sont interdites les constructions sont destinées :

- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière
- à la fonction d'entrepôt.

Sont interdits en outre les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions.

Article UAL.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I. Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les installations et travaux divers non interdits à l'article UA.1, sont soumis à autorisation, prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II. Sont notamment admis :

Sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol correspondant au caractère de la zone et non expressément mentionnés à l'article UA.1.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UAL.3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par application de l'article 682 du code Civil.

Les caractéristiques des accès automobiles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

Néanmoins, il n'est pas obligatoire de prévoir une desserte pour véhicules privés atteignant directement les halls d'entrée des constructions.

Article 682 du code Civil : Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

II. Voirie

Les voies publiques ou privées devront présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et des autres services publics.

Article UA.4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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.

Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration.

Assainissement

La mise en place de dispositifs d'assainissement devra être conforme aux dispositions suivantes :

Eaux usées domestiques

#Zones d'assainissement collectif

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau. Ce branchement respectera le règlement

d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

#Zones d'assainissement non-collectif

Sans objet

Eaux usées non domestiques

Sans objet

Eaux pluviales et de ruissellement

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Afin de favoriser une approche durable dans le PLU, les eaux pluviales devront pouvoir soit être infiltrées dans les terrains d'assiettes soit être traitées par des dispositifs de rétention avec surverse au réseau intercommunal dans les conditions édictées au règlement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.

Autres réseaux

L'enfouissement des lignes du réseau de téléphone et d'électricité est obligatoire sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement projeté.

Les raccordements de ces réseaux aux constructions devront être réalisés de manière à garantir leur dissimulation ou leur intégration au bâti.

Article UAL.5 : Surface minimale des terrains

Non réglementé.

Article UAL.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation générale.

Les constructions ou installations doivent être implantées sur l'alignement. La continuité de l'implantation sur alignement doit être assurée à au moins 75%.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, saillies de toiture, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Aucune saillie ne sera admise en dessous de 3,50 mètres au-dessus du trottoir.

Article UAL.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à 3 mètres de la limite séparative, comptés perpendiculairement à celle-ci.

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

Article UAL.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article UAL.9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article UAL.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la distance séparant tout point du bâtiment au terrain naturel (TN) avant travaux ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Ne sont pas compris les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées, ouvrages de ventilation, machineries d'ascenseur... En cas de terrain en pente, la hauteur des constructions se calcule par une moyenne entre le point le plus haut du terrain et le point le plus bas du TN.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18,50 mètres.

Article UAL.11 : Aspect extérieur

I. Rappel

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur 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 ».

II. Dispositions particulières et cadre de référence pour les constructions autorisées dans la zone

Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics.

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (ex : accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être conçu comme un espace construit.

En matière d'implantation par rapport aux voies :

Le bâtiment doit être implanté parallèlement ou perpendiculairement à la voie.

En matière d'aspect général des constructions (volumes, façades, toitures, pentes de toits) :

En matière de toitures en tuiles : sont prosrites les tuiles de teinte rouge vif, rouge orangé, jaune paille et toutes couleurs de tuiles ou revêtement de toiture ne figurant pas dans la palette des couleurs traditionnelles présentes sur le site.

En matière de toiture terrasse étanchée : au moins 15 % des toitures étanchées seront végétalisées

En matière de façades et d'enduits :

Les enduits ne doivent pas être trop grossiers ou présenter des reliefs importants : leur finition sera de préférence talochée, finement frottée voire légèrement grattée.

En matière d'ouvertures et de menuiseries :

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

III- Autres dispositions pour les constructions bioclimatiques

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

IV- Clôtures et portails

Les clôtures et portails devront être définis et dessinés lors du dépôt du permis de construire. Il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles. Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,...), les clôtures devront contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés.

Caractéristiques des clôtures

La hauteur totale du dispositif de clôture doit avoir la même hauteur que les clôtures existantes contiguës et ne doit pas excéder 2 mètres. En tout état de cause la partie opaque maçonnée ne pourra excéder 1m20 en bordure de l'espace public.

Les clôtures existantes formées de murs anciens doivent être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles seront reconstruites à l'identique.

Sur limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées d'un muret surélevé d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive. L'ensemble est limité à 2 mètres de haut.

Aspects extérieurs des clôtures

En bordure du domaine public, sont interdits les clôtures de type palissade, canisses, brise-vent opaque et piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux, tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment...

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale doit être réalisée avec des essences locales variées. Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général de l'Isère en octobre 2004, est disponible en mairie. Elle présente les essences les plus adaptées.

V – Ordures ménagères

Rappel : l'ensemble des prescriptions du règlement intercommunal de collecte des déchets ménagers et des déchets assimilés de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole s'impose à tout projet.

Pour les habitations collectives, sauf en cas de ramassage individuel en porte-à-porte, chaque opération devra comporter :

- un local intégré au bâtiment d'une capacité suffisante pour assurer le stockage des conteneurs pour les déchets recyclables et des conteneurs pour les déchets résiduels,
- une aire de présentation sur l'espace public après accord de la commune.

Article UAL.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier support du permis de construire. Les normes à prendre en comptes sont définies ci après, par fonction. Pour l'application des règles de calcul, le nombre de place de stationnement à réaliser

sera arrondi à l'entier inférieur si la partie décimale est \leq à 0,5, arrondi à l'entier supérieur si la partie décimale est $>$ 0,5.

Il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour les stationnements des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% du nombre de place à réaliser.

La surface à prévoir pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum y compris les espaces de manœuvre (30 m² pour les places réservées aux personnes handicapées).

En cas de travaux sur constructions existantes :

- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancher créés. Les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins égale ou équivalente.
- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigibles.

Pour les constructions neuves : 1 place par logement

Les stationnements couverts ne seront pas cloisonnés. Toutefois, la fermeture des box pourra être autorisée si le projet prévoit par ailleurs des caves, des celliers ou des lieux de stockage individuels.

Les garages doubles sont autorisés à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Concernant le logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Stationnement des 2 roues: il sera prévu 0,5 m² de garage à vélo bâti par logement pouvant être regroupé dans un ou plusieurs locaux communs.

Article UAL.13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés –

Les espaces non bâtis devront être végétalisés en pleine terre, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie par le renforcement de la présence végétale en tissu urbain, d'optimiser la gestion des eaux pluviales par la capacité d'infiltration naturelle, de minimiser l'imperméabilisation du sol et de réduire les îlots de chaleur.