

# ZONE AUb

## ZONE A URBANISER CONSTRUCTIBLE A VOCATION D'HABITAT ET DE SERVICES DE PRE NOUVEL

### CARACTERE DE LA ZONE

- La zone AUb est une zone à urbaniser (dite "ouverte" ou "constructible") soumise à schéma d'organisation d'ensemble et destinée à la création et au développement d'un quartier d'habitation diversifié, selon la loi SRU, au lieu dit Pré Nouvel.
- La réalisation du projet de Pré Nouvel constituera un développement important pour la ville. Le projet d'aménagement de la zone se fonde sur la valorisation du paysage et la volonté de proposer de nouveaux types d'habitats qui contiennent l'étalement urbain.
- L'élément fédérateur du projet est un parc dans la combe du ruisseau des Boutonnères, au pied de la colline de Comboire. Le projet optimise la fonction des voiries existantes (voie 21 et avenue de Claix), pour réduire au minimum les voies de desserte à l'intérieur du périmètre.
- Les matériaux, le type d'architecture, les aménagements extérieurs seront conçus en cohérence avec la spécificité du site, tout en visant une stratégie de développement durable : la plus grande qualité possible en respectant l'environnement et en favorisant le recours aux énergies renouvelables.
- Sera recherchée l'application des principes de la Haute Qualité Environnementale (HQE®), tels que l'économie et le renouvellement d'énergie, la réduction des risques naturels, la réduction de l'imperméabilisation des sols, la récupération des eaux de pluie, la réduction de la surchauffe d'été, l'éclairage naturel, la ventilation naturelle, etc.. Un guide pédagogique sur tous les dispositifs HQE® existants est joint en annexe.
- Seront recherchés :
  - les dispositifs et les matériaux destinés à économiser l'énergie ( panneaux solaires...)
  - les dispositifs et les matériaux destinés à réduire la surchauffe d'été.
  - les toitures terrasses végétalisées pour la rétention des eaux de pluie.
  - Le stockage des eaux de pluie pour l'alimentation des WC et l'arrosage du jardin
  - L'orientation du bâti vers les expositions les plus ensoleillées, afin d'optimiser l'éclairage et l'échauffement naturels .
  - Des passées de toitures plus importantes vers l'orientation la plus exposée au soleil, afin de réduire la surchauffe d'été
- La zone AUb est concernée par les corridors écologiques (art. L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme) qui accompagnent le réseau hydrographique. Ces corridors, repérés dans le document graphique du plan du zonage, sont constitués du lit des ruisseaux et d'une bande enherbée de 10 m de part et d'autre du bord des ruisseaux à ciel ouvert.

## AU SECTION I

## NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Article  
AUb 1****Occupations et  
utilisations du sol  
interdites**

- Sont interdits tous les types d'occupations et utilisations du sol ne correspondant pas au caractère de la zone et non expressément mentionnés à l'alinéa suivant ou à l'article AUb 2, notamment : les commerces.

**CORRIDORS ECOLOGIQUES**

- Toute nouvelle construction est interdite à l'intérieur des corridors écologiques, indiqués sur le plan du zonage.

**Article****AUb 2****Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS :**

- L'opération d'aménagement et de constructions portera sur la totalité de la zone AUb
- Les constructions à usage d'habitation ainsi que les services et activités tertiaires non nuisantes intégrées aux ensembles d'habitations,
  - si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, ni un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
  - si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés
- L'extension limitée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> surface de plancher.
- Les constructions comportant des installations soumises à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement, nécessaires à la vie du quartier et n'entraînant pas de nuisance pour le voisinage.
- Dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
- Les locaux d'activités tertiaires, les équipements publics.
- Tous les équipements HQE®.

- L'opération d'aménagement (AFU de Pré Nouvel) est concernée par une servitude permettant de réserver des emplacements au sens de l'article L.123-2-b du Code de l'urbanisme, visant à définir un programme de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

La localisation et la description de ces programmes sont signalées sur le plan de mixité de l'habitat.

- Les parcelles situées en zone AUb, mais hors du projet d'aménagement de Pré Nouvel (parcelles non remembrées), sont soumises à l'article L.123-1-5-16 du Code de l'urbanisme, qui permet, en cas de réalisation d'un programme de logements, d'affecter un pourcentage de ce programme à des catégories de logements, défini dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette obligation fixe à 35% le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser pour toute opération immobilière à partir de 8 logements.

La localisation et la description de cette obligation sont reportées sur un plan de mixité de l'habitat.

**RISQUES NATURELS**

- Tout aménageur et tout constructeur devront prendre en compte l'existence des risques et, le cas échéant, s'en protéger et ne pas les aggraver. Aucun risque n'a été reporté sur le document graphique. Pour connaître les dispositions réglementaires à respecter, il est donc nécessaire de se reporter à la carte de zonage, au règlement, ainsi qu'aux fiches de recommandations du PPRN joints en annexe au PLU.

## AU SECTION II

## CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

## Article

## AUb 3

Desserte par voies  
publiques ou privées

## CORRIDORS ECOLOGIQUES

- Ces secteurs sont constitués du lit des ruisseaux et d'une bande enherbée de 10 m de part et d'autre du bord des ruisseaux à ciel ouvert.
- Les nouvelles clôtures seront en recul suffisant (5 m par rapport aux berges) pour préserver la continuité de ce corridor écologique.
- Tout en préservant la végétation, ces secteurs devront intégrer un cheminement piéton continu pour assurer l'entretien du ruisseau.
- Toutefois, un certain nombre d'infrastructures (lignes électriques, câbles, PTT, voiries...) et notamment celle qui sont prévues au Schéma directeur de la région grenobloise, qui les traverseraient, devront pouvoir être réalisées avec toutes les précautions nécessaires.

Caractéristiques des voies nouvelles

- Toute voie nouvelle doit :
  - être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
  - assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
  - permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.
- Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.

Conditions d'accès aux voies

- Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès.
- Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

**Article****AUb 4****Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement****I – ALIMENTATION EN EAU**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**II – ASSAINISSEMENT**Eaux usées domestiques

- Dans l'attente de l'approbation du zonage d'assainissement, la mise en place des dispositifs d'assainissement devra être conforme aux dispositions suivantes :
  - 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.
  - En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux usées non domestiques

- Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n° 93-743.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.
- Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.
- Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la santé publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

Eaux pluviales

- 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.
- Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).
- En tout état de cause, l'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales devra être respecté.

<b>Article</b>  <b>AUb 4</b>  <b>(suite)</b>	<b>Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</b>  (suite)	<b>III - RESEAUX DIVERS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles le moins visibles possibles depuis les emprises publiques et voies privées.</li> <li>• Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.</li> </ul> <b>IV - COLLECTE DES DECHETS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.</li> </ul>
<b>Article</b>  <b>AUb 5</b>	<b>Caractéristiques des terrains</b>	Sans objet
<b>Article</b> <b>AUb 6</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions peuvent s'implanter en limite d'emprise publique, selon l'orientation d'aménagement de Pré Nouvel.</li> <li>• Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 2m de profondeur.</li> <li>• Dans un souci de qualité, dans une même opération, l'implantation du bâti supérieur à R+2 en limite d'emprise publique, ne pourra excéder 50% du linéaire de ladite limite.</li> </ul>
<b>Article</b> <b>AUb 7</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions pourront être implantées en limite séparative.</li> </ul>
<b>Article</b> <b>AUb 8</b>	<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul>

## Article AUb 9

### Emprise au sol des constructions

- Les zones d'implantation des bâtiments à construire sont définies sur le document graphique.

## Article AUb 10

### Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale autorisée correspond à la hauteur de tous les points de la construction par rapport à leur projection à la verticale sur le terrain naturel (TN) avant travaux.
- La hauteur maximale des bâtiments à construire est fixée sur le document graphique du PLU, et reprise ci-après :



Zone d'implantation HABITAT COLLECTIF (R+3 max habitables).  
Hauteur max. : 13m00 ou 15m00 avec socle de stationnement



Zone d'implantation HABITAT COLLECTIF INTERMEDIAIRE (R+2 max habitables).  
Hauteur max. : 10m00 ou 12m00 avec socle de stationnement



Zone d'implantation HABITAT INDIVIDUEL GROUPE (R+1 max habitables).  
Hauteur max. : 7m50



Zone d'implantation HABITAT INDIVIDUEL ISOLE (R+1 max habitables).  
Hauteur max. : 7m00 en rive basse et 10m00 en rive haute



Localisation du parc public paysager et des voiries publiques (non constructibles, COS : 0)  
Servitude de pré-localisation au titre de l'article L 123-2-c du code de l'urbanisme.

- Un socle destiné à dissimuler les stationnements enterrés ou semi-enterrés pourra être réalisé. Une attention particulière sera apportée à la réalisation de ce socle, qui devra être le plus intégré possible dans le terrain naturel.
- En cas de toiture-terrasse, sont exclus du calcul de la hauteur maximum fixée à l'alinéa précédent les équipements techniques, les ouvrages techniques, cheminées ainsi que tous dispositifs permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestiques des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, mentionnés à l'article R.111-50 du code de l'urbanisme. La hauteur de ces équipements ou dispositifs, calculée depuis le niveau du toit, ne pourra pas dépasser 20% de la hauteur du bâtiment.
- Dans tous les cas, les éléments techniques en toiture, y compris les éléments de haute qualité environnementale (HQE®) seront dissimulés des vues des bâtiments environnants.

**Article****AUb 11****Aspect extérieur des constructions et des abords**

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

**I. CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

- La recherche d'une architecture adaptée au site devra guider la conception de l'ensemble des bâtiments composant le projet de Pré Nouvel. L'objectif principal est de donner à l'habitat un caractère durable en limitant son impact sur l'environnement et en anticipant la prise en compte de la haute qualité environnementale dans la construction.

Façades et pignons

- La recherche de qualité architecturale doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades et des pignons. L'usage de matériaux durables doit être recherché. Le bois, le béton traité dans la masse, le verre, pourront construire l'expression du nouveau quartier dans une perspective de haute qualité environnementale.

Toitures

- Pour les ensembles de logements groupés: toits terrasses végétalisés assurant la rétention des eaux pluviales. Ces toits pourront être complétés par la réalisation de toits terrasses d'agrément si la rétention des eaux pluviales est assurée. D'autres types de toits pourront ponctuellement être autorisés à la même condition, s'ils témoignent d'une démarche de qualité environnementale, notamment par la recherche des meilleures orientations et inclinaisons de toits pour l'installation de capteurs solaires.
- Pour les logements isolés : pas de prescription particulière.

**II. CLOTURE ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS**Clôtures

- L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.
- Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures et des portails associés:
  - en évitant notamment la disparité des matériaux,
  - en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes
- Afin d'assurer à la zone d'habitat un caractère ouvert, les clôtures présentant un aspect minéral prépondérant seront évitées. Elles seront avantageusement assurées par des haies vives variées comportant au moins 2/3 d'essences végétales caduques et 1/3 d'essences végétales persistantes, éventuellement bordées d'un grillage à larges mailles assurant le passage de la végétation ou d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, le tout dans la limite de 2m de hauteur.
- Les structures en PVC et les brises vues synthétiques, sont interdits.
- Les clôtures en bois, éventuellement installées sur un muret d'une hauteur maximale de 0.50m sont autorisées. Cette clôture en bois devra être largement ajourée (le rapport de jour devra être au moins égal à 50% de ladite clôture), le tout dans la limite de 2m de hauteur. Ces clôtures devront être doublées de plantations grimpantes ou arbustives d'essences locales variées.



**Article****AUb 11****Aspect  
extérieur des  
constructions  
et des abords**Espace libre, collectif, dans la marge de recul

- La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville.  
A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement soigné et coordonné aux abords des bâtiments (traitement des accès, plantations, ...).
- Le recours à l'énergie solaire sera recherché ; les éléments techniques nécessaires devront être intégrés comme élément architectural du bâti.

## Article

## Stationnement

## AUb 12

**I. STATIONNEMENT AUTOS**Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles

- Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
- Les aires de stationnement seront principalement intégrées dans les constructions.

Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

- Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.
- Pour le changement de destination sans création de surface de plancher d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :
  - le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour l'ancienne destination de la construction
  - le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la nouvelle destination de la construction.

Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

- Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.
- La règle applicable aux autres types de constructions est :
  - pour les bureaux : 1 emplacement / 25 m<sup>2</sup> utiles
  - pour les activités autorisées : 1 emplacement / 50 m<sup>2</sup> utiles
- Lorsqu'un projet de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.
- Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale supérieure ou égale à 0,5 ; et d'arrondir au nombre inférieur si la décimale est inférieure à 0,5.
- Toutefois, concernant les logements locatifs ou acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinés aux personnes défavorisées, la réalisation d'aires de stationnement pourra ne pas être imposée, dans le cadre de la mise en œuvre du droit au logement (1 place maximum par logement).
- Pour les personnes à mobilité réduite il doit être réalisé à proximité immédiate des constructions 5 % du nombre total des places de stationnement pour l'habitat (arrondi au nombre supérieur).

Modalités de réalisation des places de stationnement

- Au moins 2/3 du stationnement sera intégré au bâti (enterré ou semi-enterré). Au maximum, la moitié de ces stationnements couverts pourra être boxée.
- La réalisation de stationnements en surface pourra être autorisée s'ils font l'objet d'un traitement paysager qualitatif et qu'ils n'excèdent pas 1/3 du nombre total de places de stationnements à réaliser dans l'opération.

**II. STATIONNEMENT VELOS**

- Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés.
- Il est exigé une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà.

<b>Article</b>  <b>AUb 13</b>	<b>Espaces libres et plantations</b>	<p><u>Principes généraux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.</li> <li>• Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais une entité du lieu à part entière;</li> <li>- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;</li> <li>- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement;</li> <li>- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.</li> </ul> </li> <li>• Chaque parcelle ou ensemble de parcelles constituant une même unité foncière, devra posséder au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200m<sup>2</sup> de terrain. En cas d'abattage d'arbres existants, réduisant le nombre d'arbres en dessous de ce seuil, il faudra replanter le nombre d'arbres suffisant pour atteindre à nouveau ce seuil minimal. Cette disposition concerne également les copropriétés et s'applique à chaque terrain privatif compris dans ladite copropriété.</li> </ul> <p><u>Dans les reculs d'implantation du bâti</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les espaces libres des reculs d'implantation du bâti doivent faire l'objet d'un traitement paysager.</li> </ul> <p><u>Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les déblais et remblais devront être minimes de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan "coupe" devra être annexé à la demande de permis de construire dans le but de montrer les mouvements de terre par rapport au terrain naturel. L'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme peut entraîner l'interdiction de la construction proposée si les déblais et remblais sont trop importants.</li> <li>• En tout état de cause ils ne devraient jamais excéder 1,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel.</li> </ul>
-------------------------------------	--------------------------------------	---

**AU SECTION III****POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

<b>Article</b>  <b>AUb 14</b>	<b>Coefficient d'Occupation des Sols</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coefficient d'occupation des sols global pour toute la zone est fixé à 0.32.</li> </ul>
-------------------------------------	--	--