

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUOAP

## CARACTERE DE LA ZONE AUOAP :

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation ayant valeur de règlement.

Les règles s'appliquant dans la zone AUOap sont définies au sein de l'OAP « Quartier Gare ».

Cette OAP précise les conditions d'aménagement et d'équipement du site ainsi que le dispositif réglementaire qui les accompagnent, en application de l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :*

*1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*

*2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*

*3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*

*4° Les besoins en matière de stationnement ;*

*5° La desserte par les transports en commun ;*

*6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »*

## LE PLAN DISTINGUE :

- Une orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme.

## RISQUES NATURELS :

Le document graphique fait apparaître les zones d'aléas issues de la carte enjeux-risques élaborée en 2000 lorsqu'elles n'ont pas été précisées par les Plans de Prévention des Risques inondations élaborées respectivement en 2004 et 2007.

Le règlement précise pour chaque zone les règles relatives aux différents aléas.

Les règlements et zonages des PPRi Isère Aval et Morge et ses **Affluents s'imposent aux règles d'urbanisme et constituent des servitudes d'utilité publique annexées** au dossier de PLU.

Dans les secteurs concernés par les risques ou aléas, tout constructeur ou aménageur devra les prendre en compte pour tout projet et **s'en protéger**.

## RISQUES LIES AUX CANALISATIONS

La zone est concernée par une ou plusieurs canalisations de transports. Il convient de se référer aux **différents documents rappelant les conditions de l'urbanisation dans les secteurs concernés** et notamment :

- Les dispositions générales du présent règlement
- Le plan de zonage
- **Le plan de zonage identifiant des secteurs au titre de l'article R151-341° du Code de l'Urbanisme**
- **Le plan des servitudes d'utilité publiques ainsi que la liste des servitudes et les fiches correspondantes à chacune des servitudes.**

**D'une manière générale, pour les projets de création ou d'extension d'établissements recevant du public (ERP) ou d'immeubles de grande hauteur (IGH) dans ces zones, il est recommandé, d'ores et déjà, de demander que soit établie préalablement au dépôt de permis de construire une analyse de compatibilité prévue par l'article R.555-30 b du code de l'environnement.**

Dans ces zones, le maire doit informer les transporteurs de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme (R.555-46 du code de l'environnement).

Pour des renseignements plus détaillés se rapportant à chacune de ces canalisations (tracé, servitudes, et éventuelles mesures de protection existantes ou susceptibles d'être mises en place), il convient de prendre contact avec le transporteur indiqué sur les fiches de servitude.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE AUOAP. 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les règles s'appliquant dans l'article AUoap.1 sont précisées au sein de l'OAP « Quartier Gare ».

Sont interdits :

**Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation** faibles et moyens (Bi1 et Bi2) :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après.
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence hors des « espaces urbains centraux », des « espaces prioritaires du confortement urbain » et des « espaces à vocation économique » définis par le schéma directeur de la région grenobloise
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.
- En Bi1, les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.
- En Bi2, les aires de stationnement
- En Bi2, le camping caravaning

*Niveau de référence :*

- en cas d'existence de document définissant les cotes de la crue de référence : - cotes de la crue de référence définie par le document
- en l'absence de document définissant les cotes de la crue de référence :
  - ➔ En Bi1 : + 0,50 m par rapport au terrain naturel
  - ➔ En Bi2 : +1 m par rapport au terrain naturel

**Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation** forts (RI) :

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après

Notamment :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après
- les aires de stationnement
- le camping caravanage

### ARTICLE AUOAP. 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les règles s'appliquant dans l'article AUoap.2 sont précisées au sein de l'OAP « Quartier Gare ».

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

**Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation** faibles et moyens (Bi1 et Bi2) :

- les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.
- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus du niveau de référence
- constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> :
  - En dehors des zones de développement préférentiel et des espaces à vocation économique définis par le SCoT : surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence
  - Dans les zones de développement préférentiel et les espaces à vocation économique définis par le schéma directeur de la région grenobloise : surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence ou indication et mise en **œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment** (batardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en **œuvre** un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au dessus du niveau de référence

**Le RESI, tel que défini à l'article 3 du chapitre « Dispositions générales liées à la prise en compte des risques » au Titre VI du présent règlement, devra être :**

inférieur ou égal à 0,30 pour

- les constructions individuelles et leurs annexes, inférieur ou égal à 0,50: \* pour les permis groupés R 421-7-1 ;
- pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
- **pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles** (globalement pour infrastructures et bâtiments) ; \* pour les bâtiments d'**activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales** ;
- **pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes** (globalement pour infrastructures et bâtiments).

**En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.**

**Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation** forts (RI) :

- en présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :
  - **les exceptions définies aux alinéas a) et f) de l'article 4 du chapitre « Dispositions générales liées à la prise en compte des risques » au Titre VI du présent règlement, respectant les conditions énoncées par cet article**
  - **les extensions des installations existantes visées au e) de l'article 4 du chapitre « Dispositions générales liées à la prise en compte des risques » au Titre VI du présent règlement, respectant les conditions énoncées par cet article**
- en l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une **telle digue côté terre, les exceptions définies à l'article 4 du chapitre « Dispositions générales liées à la prise en compte des risques » au Titre VI du présent règlement, respectant les conditions énoncées par cet article**

- les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
  - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
  - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
  - approvisionnement en eau,
  - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
  - défense contre les inondations,
  - lutte contre la pollution,
  - protection et conservation des eaux souterraines,
  - protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines,
  - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des **mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;**
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, **dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations** sanitaires nécessaires à ces équipements.
- **les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe telles qu'abris de tunnels** bas ou serres sans soubassement
- les hangars agricoles ouverts destinés à protéger une activité agricole préexistant sur le lieu de leur implantation, sous réserve d'une parfaite transparence hydraulique et d'une structure et de fondations conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions **et chocs d'embâcles éventuels**
- les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue

## 2) Autres dispositions relatives à la prise en compte des risques

Dans les secteurs **concernés par les risques d'inondation** faibles et moyens (Bi1 et Bi2) :

- Une marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes doit être respectée **tel que défini à l'article 5 du chapitre** « Dispositions générales liées à la prise en compte des risques » au Titre VI du présent règlement.
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence.
- **les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans** remblaiement.
- En Bi1, les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

**Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation** forts (RI) :

- **en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 3 du chapitre** « Dispositions générales liées à la prise en compte des risques » au Titre VI du présent règlement, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 5 du chapitre « Dispositions générales liées à la prise en compte des risques » au Titre VI du présent règlement.
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence.

Le dispositif réglementaire relatif aux autres articles et sections de la présente zone AUoap est défini **au sein de l'OAP** « Quartier gare ».