

CHAPITRE 5 : La zone Ux et les secteurs Uxc, Uxd et Uxe

Caractère de la zone :

Le secteur Ux est destinée à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services qui par leur besoin en surface ou par la nature de l'activité, seraient incompatibles avec le caractère des zones d'habitat. Elle comprend le secteur :

- Uxd, créé dans le cadre de l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, qui correspond à l'espace commercial de l'Aumônerie
- Uxc, correspondant à la partie aménagée de l'extension de l'espace commercial de la Grenoblerie qui fait l'objet d'orientations d'aménagement
- Uxe, correspondant à une activité industrielle, commerciale, artisanale ou de service – dans laquelle la hauteur des constructions n'est pas limitée

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

ARTICLE Ux 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- les constructions à usage agricole ou forestier
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les aires d'accueil des gens du voyage

- les éoliennes de plus de 12 mètres.

Dans le secteur Uxd :

- toutes les occupations du sol et constructions non liées aux activités artisanales, commerciales, et de services ainsi qu'aux équipements, réseaux et infrastructures publiques ou d'intérêt public
- les aires de stockage et dépôts de matériaux hormis celles autorisées à l'article Ux2, secteur Uxd

Dans le secteur Uxc :

- toutes les occupations du sol et constructions non liées aux activités artisanales, commerciales, et de services ainsi qu'aux équipements, réseaux et infrastructures publiques ou d'intérêt public
- les aires de stockage et dépôts de matériaux hormis celles autorisées à l'article Ux2 secteur Uxc
- les affouillements et exhaussements hormis ceux autorisés à l'article Ux2 secteur Uxc

ARTICLE Ux2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone Ux :

Sont admises à condition que leur destination, leur nature, ou leur aspect soit compatibles avec la vocation de la zone :

- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre, à condition que sa destination, sa nature, ou son aspect soit compatibles avec la vocation de la zone
- la création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition de respecter les normes en vigueur
- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30% maximale de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cette extension pourra être réalisée en plusieurs fois, la limite de 30% de la surface de plancher existante n'étant pas cumulative mais constitue la maximum de volume de l'ensemble des extensions.

Dans le secteur Uxd :

- les aires de stockage et de matériaux dans la mesure où elles sont installées à l'arrière des constructions principales et où elles ne sont pas directement visibles de la route départementale 939 (déviation).

Dans le secteurs Uxc :

- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées dans la zone
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- les aires de stockage et dépôts de matériaux à condition qu'elles soient situées à l'arrière des constructions principales et qu'elles ne soient pas implantées le long des RD 939 et 218.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les nouveaux accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et qui comporteront une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur. Les nouvelles voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Ux4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

4.2 Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement après avis des Services compétents.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le flux restitué au milieu naturel ou au réseau dans le cadre d'une construction ou opération d'aménagement ne doit pas être supérieur à celui généré avant aménagement.

4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux électriques et de communication seront réalisés en souterrain à la charge du Maître d'ouvrage.

ARTICLE Ux 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence du réseau public d'assainissement, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'activité de l'établissement et des quantités d'eaux usées rejetées (vannes et industrielles).

ARTICLE Ux 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans la zone Ux :

A défaut d'indication figurant au plan de zonage ou aux orientations d'aménagement, aucune construction ne peut être implantée :

- à moins de 100 m de l'axe de la déviation, conformément à l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme
- à moins de 75 mètres de l'axe de la route RD 150, classée à grande circulation, conformément à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme
- à moins de 15 m de l'axe des routes départementales
- à moins de 10 m de l'axe de voies communales et des chemins ruraux

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires aux réseaux divers.

Dans le secteur Uxd :

En complément des indications figurant sur les plans de zonage, les constructions devront respecter un retrait de minimal de :

- 30 m par rapport à l'axe de la déviation,
- 35 m par rapport à l'axe de la voie du giratoire de la déviation,
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

Dans le secteur Uxc :

En complément des indications figurant sur les orientations d'aménagement, les constructions devront respecter un retrait minimal de :

- 30 m par rapport à l'axe de la déviation,
- 15 m par rapport à l'axe de la RD 218
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

ARTICLE Ux7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives des parcelles, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Les constructions en limite séparative pourront être autorisées sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc...).

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires aux réseaux divers.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres des espaces boisés classés.

ARTICLE Ux 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

ARTICLE Ux 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle à l'article Ux9.

ARTICLE Ux 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'activité ne doit pas dépasser :

- dans la zone Ux, 12 mètres à l'égout du toit
- dans le secteur Uxd, pour les constructions implantées à moins de 100 mètres de l'axe de la déviation : la hauteur des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit. Pour les autres constructions : la hauteur des constructions est

- fixée à 10 mètres à l'égout du toit.
- dans le secteur Uxc, pour les constructions implantées à moins de 100 mètres de l'axe de la déviation : la hauteur des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout du toit. Pour les autres constructions : la hauteur des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit.
 - dans le secteur Uxe, la hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE Ux11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans la zone Ux :

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et la tenue générale et l'harmonie du paysage.

Les plans et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes à la même échelle que le bâti existant en harmonie avec l'espace environnant, notamment par le traitement des façades.

Pour toutes les constructions, le blanc et les couleurs criardes sont interdites pour le gros œuvre.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traité, ne peuvent être laissés apparents. En cas d'utilisation de tôle (en couverture comme bardage), celle-ci sera prélaquée.

Les clôtures seront de type simple et discret, leur hauteur sera limitée à 2 ml.

Les clôtures devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines et aux carrefours des voies.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourront être admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

Dans les secteurs Uxc et Uxd :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les clôtures seront de type simple et discret, leur hauteur sera limitée à 2 ml.

Pour toutes les constructions, le blanc et les couleurs criardes sont interdits pour le gros œuvre.

Les plans et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs.

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes à la même échelle que le bâti existant, en harmonie avec l'espace environnant, notamment par le traitement des façades.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, ne peuvent être laissés apparents.

En cas d'utilisation de tôle (en couverture ou en bardage), celle-ci sera prélaquée.

Les clôtures ne devront pas avoir plus de 2 mètres de hauteur. Elles seront constituées par un grillage avec ou sans mur bahut ne dépassant pas 1 mètre de haut. Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...), un enduit en harmonie avec celui de la construction sera choisi.

De toute façon, les clôtures, de même que les enseignes, devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usine et aux carrefours des voies.

Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions énoncées ci-dessus, peuvent être autorisées dans la mesure où elles ont fait appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles ou d'architecture de facture contemporaine (avec des matériaux ayant des qualités de longévité et d'aspect permettant d'assurer la bonne tenue des façades et des couvertures).

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourront être admis tant pour les constructions neuves que

pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

ARTICLE Ux12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, conformément à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Les activités nécessitant la présence de poids lourds devront avoir un espace de stationnement spécialement conçu pour le stationnement des véhicules ou engins dont il s'agit.

ARTICLE Ux13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de hautes tiges, ou respecter les plantations d'alignement telles que figurées au plan de zonage.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement, doivent être engazonnées ou plantées.

Les espaces verts figurant au plan sous la légende « espaces verts arborés à maintenir, à créer, à renforcer ou à compléter, plantations à réaliser » seront conservés ou plantés.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

En outre, en secteur Uxc :

- les plantations et les espaces verts seront mis en œuvre en respectant les principes de plantation inscrit dans les Orientations d'Aménagement.
- un double alignement d'arbre sera implantée dans la bande de recul de 30 mètres le long de la déviation
- un alignement d'arbre simple sera implanté dans la bande de recul de 15 mètres de part et d'autre de la RD 218
- il est exigé que les surfaces libres soient plantées par des essences adaptées au site. Leur nombre sera de 1 arbre minimum pour 8 places de stationnement.

- les aires de dépôts de matériaux admises dans la zone devront être masquées par un écran de végétation.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S en zone Ux.