

ZONE AUh

**ZONE CONSTRUCTIBLE A VOCATION D'ACTIVITE(S)
ECONOMIQUE(S), DE RECHERCHE, TERTIAIRES ET
PARAMEDICALES NECESSITANT UN SCHEMA D'ORGANISATION
D'ENSEMBLE**

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUh est une zone à urbaniser soumise à schéma d'organisation d'ensemble et destinée aux activités économiques, de recherches, tertiaires et paramédicales

- Elle accueille également :
 - les services et équipements qui lui sont directement nécessaires
 - les logements en rapport direct avec l'activité

AU SECTION I

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

Article AUh 1	Occupations et utilisations du sol interdites	<p>Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisation du sol ne correspondant pas au caractère de la zone et non expressément mentionnés à l'article AUh 2, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à usage industriel • Les installations agricoles • Les abris mobiles, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de 3 mois • Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ainsi que de vieux véhicules • Les commerces, services (bureaux etc...) ou halls d'exposition isolés ou en ensemble • Les terrains de camping ou de caravaning • L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, ainsi que les exhaussements et affouillements non liés à une construction (cf. art. AUh 11) • Les abris de jardin, abris de week-end et garages construits isolément • Les bâtiments et locaux à usage d'habitation autres que ceux en rapport direct avec l'activité
Article AUh 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	<p>I. REGLES GENERALE</p> <p>L'opération d'aménagement et de constructions portera sur la totalité de la zone AUh</p> <p>Sont admis, si par leur situation et leur importance les constructions projetées n'imposent pas la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, ni un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les activités économiques, de recherches, tertiaires et paramédicales • Les équipements d'intérêt général : <ul style="list-style-type: none"> - de superstructure (châteaux d'eau, stations de pompage, relais hertziens, ligne de transport ou de distribution d'énergie, station d'épuration, etc ...) - d'infrastructure (aires de stationnement ouvertes au public, voirie automobile, chemins piétons, etc.) • Les ouvrages techniques publics ou d'intérêts collectifs tels que pylônes, transformateurs EDF, etc. • Les clôtures. • Le secteur est concerné par 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. <p>Cette obligation fixe à 35% le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser pour toute opération immobilière à partir de 8 logements.</p> <p>La localisation et la description de cette obligation sont reportées sur un plan de mixité de l'habitat.</p> <p>RISQUES NATURELS</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.

Article**AUh 2****(suite)****Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****EXIGENCES VIS-A-VIS DES PROJETS ET DES OPERATIONS NOUVELLES**

Les objectifs de ce PLU sont le respect du cadre de vie. Cette recherche de qualité s'exprime par des objectifs et des règles plus qualitatives que quantitatives grâce à un règlement à la fois souple et exigeant. Les constructions devront faire en sorte de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement.

De plus, il est souhaité que les projets prennent en compte les principes de la Haute Qualité Environnementale (HQE®), tels que l'économie et le renouvellement d'énergie, 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.

- Le constructeur privilégiera :
 - L'orientation vers les expositions les plus ensoleillées, afin d'optimiser l'éclairage naturel
 - Des passées de toitures suffisantes pour éviter l'ensoleillement excessif
 - La réduction au maximum de l'imperméabilisation des surfaces des espaces libres et abords des constructions, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et de réduire les surchauffes estivales
 - La végétalisation des abords des constructions, afin de réduire les surchauffes estivales et contribuer à la qualité de l'air
 - Les matériaux permettant une meilleure isolation thermique, afin d'économiser les énergies
 - Les installations permettant le renouvellement des énergies (telles que les capteurs solaires...).
- Le constructeur trouvera en annexes du PLU un document pédagogique concernant les énergies renouvelables.

AU SECTION II

CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article

AUh 3

**Desserte par voies
publiques ou privées**Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué par acte authentique ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès automobiles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.
- Néanmoins, il n'est pas obligatoire de prévoir une desserte pour véhicules privés atteignant directement les halls d'entrée des constructions.

Voirie

- Les voies privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des bâtiments à desservir.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile et brancardage et des autres services publics.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.
- Toutes les voies situées à l'intérieur de la zone AUh doivent être aménagées de manière à assurer une circulation des voitures à vitesse réduite, garantir le respect de la priorité pour les piétons et les deux roues.
- Les espaces réservés aux piétons et deux roues (cheminements, trottoirs...) doivent être de largeur suffisante et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers...) ne constituent pas une gêne pour leurs usagers.

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

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II – ASSAINISSEMENTEaux 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.

Article
AUh 4
(suite)**Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**
(suite)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 espaces verts, des voies publiques ou privées et des cours, des fontaines, 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'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

ATTENTION

En cas d'infiltration directe des eaux pluviales de toiture dans le terrain par l'intermédiaire d'un puits perdu ou de tranchées drainantes, la perméabilité du sous sol doit être vérifiée par un bureau d'étude spécialisé.

En cas de pose de cuves de tamponnage, chaque cuve doit répondre prioritairement au besoin de tamponnage des eaux pluviales. Le tamponnage est la technique permettant de diminuer le débit de la surverse dans le réseau d'eaux pluviales ou directement dans le terrain en l'absence de réseau. Le stockage des eaux pluviales, pour l'arrosage des espaces verts par exemple, ne peut pas assurer la fonction de tamponnage car lorsque la cuve est pleine les eaux pluviales récoltées déborderaient alors dans le milieu naturel avec un débit non maîtrisé dont le ruissellement peut provoquer des ravinements. Il faut donc prévoir 2 cuves l'une pour le tamponnage et l'autre pour le stockage. Chacune de ces cuves aura une surverse permettant d'évacuer l'eau dans le réseau d'eaux pluviales, ou dans le terrain en l'absence de réseau.

La cuve de tamponnage doit toujours rester vide. Son diamètre de débit d'évacuation (écrêtage ou surverse) situé en partie basse de la cuve doit être inférieur au diamètre de débit de remplissage, situé en partie haute de la cuve. C'est la condition à un "freinage" efficace du ruissellement.

- En tout état de cause, l'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales devra être respecté.

III – AUTRES RESEAUXElectricité

- Le raccordement des constructions au réseau ErDF est obligatoire.
- Il doit être obligatoirement en souterrain.

Téléphone

- Le raccordement des constructions au réseau public de téléphone est obligatoire.
- Il doit être obligatoirement en souterrain.

IV – DECHETS

- Collecte des déchets : Le constructeur devra réaliser une aire de stockage des containers à proximité directe du lieu de collecte.

Article AUh 5	Caractéristiques des terrains	I. REGLE GENERALE <ul style="list-style-type: none">• L'opération portera sur la totalité du terrain• En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie minimale de terrain est déterminée par le règlement d'assainissement de la METRO II. REGLES PARTICULIERES <ul style="list-style-type: none">• Les règles de surface minimum ne s'appliquent pas à l'édification des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : pylônes électriques, postes de transformation EDF, etc...
--------------------------------	--------------------------------------	---

Article AUh 6	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	<ul style="list-style-type: none">• L'implantation des constructions ne pourra se rapprocher à moins 4 mètres du chemin de Seyssins à Seyssinet Pariset.
--------------------------------	--	--

Article AUh 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	I. REGLE GENERALE <ul style="list-style-type: none">• Construction principale :<ul style="list-style-type: none">- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur par rapport au terrain naturel et jamais inférieure à 4 m.- 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 1 m de dépassement. II. REGLES PARTICULIERES <p><u>Ouvrages techniques d'intérêt général</u></p> <ul style="list-style-type: none">• En cas de nécessité, des implantations différentes peuvent être admises.
--------------------------------	---	--

Article AUh 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	I. REGLE GENERALE <ul style="list-style-type: none">• sans objet
--------------------------------	--	---

Article AUh 9	Emprise au sol des constructions	I. REGLE GENERALE <ul style="list-style-type: none">• L'emprise au sol des constructions, c'est-à-dire la projection verticale du volume hors œuvre des bâtiments, ne devra pas dépasser 30 % de la surface du totale du tènement concerné II. DISPOSITIONS QUALITATIVES <ul style="list-style-type: none">• Les objectifs de ce PLU sont de permettre le respect du cadre de vie. Le constructeur privilégiera la minimisation de l'emprise au sol des constructions (30 % maximum) permettant la végétalisation des abords et la réduction de l'imperméabilisation de la surface des espaces libres, afin de :<ul style="list-style-type: none">- Faciliter l'infiltration des eaux de pluie- Réduire les surchauffes estivales- Sauvegarder le patrimoine paysager.
--------------------------------	---	--

Article

Hauteur maximale des constructions

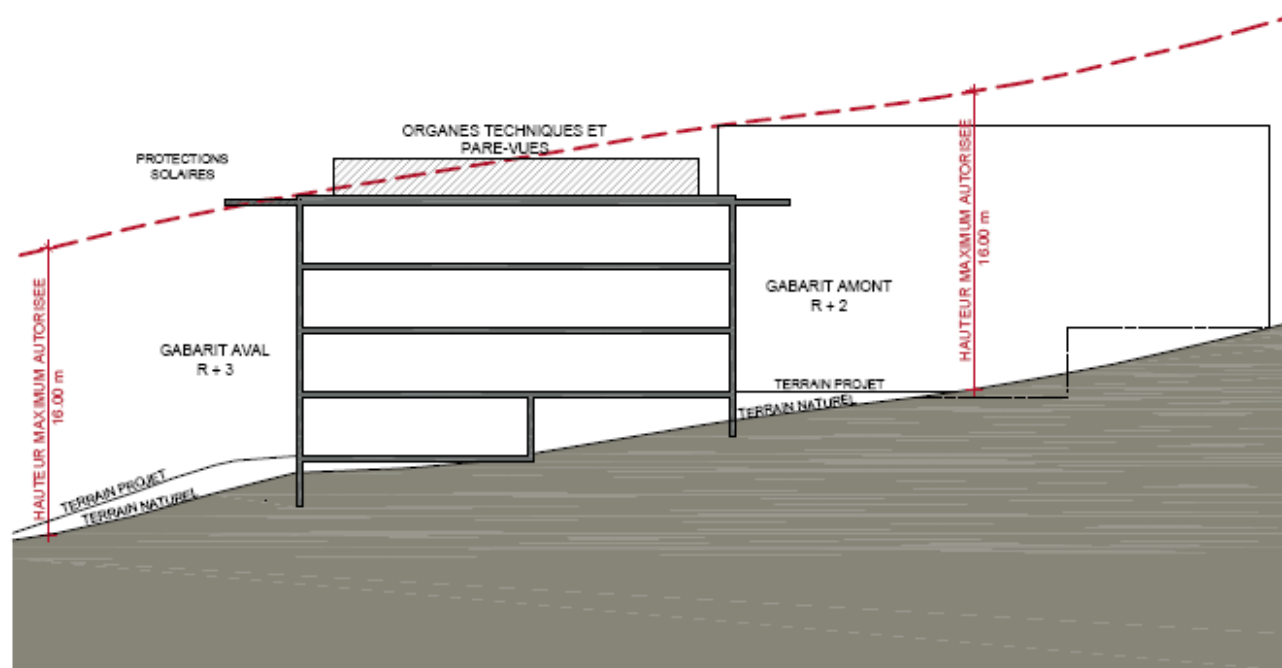
AUh 10

I. REGLE GENERALE

Hauteur maximale

• pour tenir compte de la pente du terrain naturel, la hauteur maximale des constructions est fixée à 16 m. Cette hauteur correspond à la hauteur de tous points de la construction par rapport à leur projection à la verticale sur le terrain naturel avant travaux. (voir croquis de coupe).

Les équipements techniques et les protections solaires ne seront pas pris en compte dans cette règle



II. REGLES PARTICULIERES

Equipements publics et ouvrages techniques d'intérêt général

La règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques (tels que châteaux d'eau, postes de transformation EDF, tours de séchage, station de pompage etc...).

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

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

Approche qualitative générale

- Les objectifs de ce PLU sont le respect du cadre de vie.

Le constructeur privilégiera :

- L'orientation vers les expositions les plus ensoleillées, afin d'optimiser l'éclairage naturel
- Des pentes de toitures suffisantes pour éviter l'ensoleillement excessif
- Les matériaux permettant une meilleure isolation thermique, afin d'économiser les énergies
- Les installations permettant le renouvellement des énergies (telles que les capteurs solaires...).

Aspect général des constructions

- Les constructions seront traitées en volumes simples.
- Les constructions annexes seront étudiées dans le même esprit que les bâtiments principaux.
- Les coffrets techniques EDF GDF et les éventuels transformateurs doivent être intégrés dans des constructions les plus discrètes possibles.

Matériaux et couleurs

Ce site en marge des espaces urbanisés de la commune, reste à dominante paysagère et il est important que cette dominante soit respectée ainsi on évitera les volumes blancs, les corniches blanches.

Aussi pour une intégration tant en hiver qu'en été, on préférera les tons ocres, cuivrés bruns et sombres aux matières brillantes ou éblouissantes.

Article AUh 11 (suite)	Aspect extérieur des constructions et des abords (suite)	<p><u>Toitures</u> Les toitures terrasses sont autorisées et même conseillées végétalisées pour servir de frein aux eaux pluviales.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans la démarche environnementale, il est important de pouvoir intégrer des éléments de capteurs solaires sur les surfaces de toiture. Ils pourront être implantés sur le pan des toitures ou sur des toitures terrasses avec des dispositifs architecturaux assurant leur intégration visuelle dans les vues lointaines dominant le site. <p>D'une manière générale, les éléments techniques en toitures terrasses (ventilation, ascenseurs, groupes de froid, etc...) doivent être accompagnés d'éléments architecturaux permettant leur intégration ou leur dissimulation des vues lointaines dominant le site.</p> <p><u>Antennes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les antennes de télévision seront obligatoirement collectives, sauf impossibilité technique. <p><u>Clôtures</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les éléments de clôture seront discrets dans le paysage et devront suivre le modelé du terrain. Les clôtures de couleur blanches sont interdites, on préférera des teintes vertes ou sombres. • Afin d'assurer un caractère ouvert au site, les murs de clôtures sont interdits. Le dispositif de clôture devra associer haies vives champêtres et grillage sur une hauteur maxi de 2 m. • Les brises vues sont interdits
---	---	--

Article AUh 11 (suite)	Aspect extérieur des constructions et des abords (suite)	<p><u>Terrassements et fouilles :</u> Les déblais et remblais de reconstitution du terrain autour de la construction devront être minimes pour assurer une bonne intégration de la construction à la pente du terrain. Ils ne devraient jamais excéder 1 m 50 par rapport au terrain naturel</p> <p><u>Haute Qualité Environnementale (HQE®)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Des adaptations à ces règles sont possibles en cas d'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. • Sont conseillés : <ul style="list-style-type: none"> - 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 - Les clôtures sous forme de haies vives (doublée, éventuellement, de grillage) constituées d'essences locales.
---	---	--

Article AUh 12	Stationnement	APPLICATION DE LA REGLE I - STATIONNEMENTS POUR VEHICULES MOTORISES <ul style="list-style-type: none">• Pour tout établissement privé ou public et pour les logements liés à l'activité, les espaces de stationnement doivent être :<ul style="list-style-type: none">- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.• En tout état de cause, les normes minimales suivantes doivent être appliquées :<ul style="list-style-type: none">- 1 place pour 160 m² de surface de plancher ou 1 place pour 3 lits
-------------------------------------	----------------------	--

Article AUh 12 (suite)	Stationnement (suite)	II - STATIONNEMENTS POUR LES DEUX ROUES Prévoir des places couvertes à proximité des accès III - PERSONNES A MOBILITE REDUITE <ul style="list-style-type: none">• Il doit être assuré 5 % du nombre total des places de stationnement (arrondi au nombre supérieur) compris dans le nombre de places pour véhicules motorisés.• Ces stationnements doivent être les plus proches des accès principaux des bâtiments.
---	--	--

Article AUh 13	Espaces libres et plantations	<p><u>Généralités</u> Les constructions respecteront les espaces verts existants (rappel : l'emprise au sol ne doit pas dépasser 30 %). Les boisements ou arbres existants doivent être pris en compte dans le projet. Le constructeur privilégiera la minimisation de l'emprise au sol des constructions pour permettre la végétalisation des abords et la réduction de l'imperméabilisation de la surface des espaces libres (afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et de réduire les surchauffes estivales).</p> <p><u>Espaces libres</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La totalité de la surface non construite de la parcelle, hormis les espaces nécessaires aux accès et au stationnement, ainsi que les éventuels espaces sous pilotis ou en terrasses accessibles seront traités en jardin, aires de repos à l'usage des occupants de la construction. • Ces terrains seront aménagés en jardins engazonnés, plantés ou en espaces libres dallés, pavés ou sablés.. <p><u>Plantations</u> Un projet « paysage » devra être joint au dossier de permis de construire.</p> <p><u>Aires de stationnement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les aires de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1,5 m de largeur minimale, engazonnées ou plantées d'arbustes et d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre tous les 6 véhicules au moins. <p><u>Haies vives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les haies vives seront majoritairement constituées d'un mélange d'essences locales à feuilles caduques.
-------------------------------------	--------------------------------------	---

Article AUh 13 (suite)	Espaces libres et plantations (suite)	<p><u>Pleine terre</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour préserver l'aspect végétal du site, faciliter l'infiltration des eaux pluviales et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la superficie des parcelles sera obligatoirement en pleine terre. • Seront interdits sur cette emprise : <ul style="list-style-type: none"> - toute construction enterrée - tout matériau imperméable - les aires de stationnement y compris les aires engazonnées • Seront admis sur cette emprise : <ul style="list-style-type: none"> - les matériaux perméables - les plantations - les dessertes piétonnes. • L'emprise de la pleine terre devra être supérieure ou égale à 25 % (pour l'ensemble du tènement).
---	--	---

AU SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article

Coefficient
d'Occupation des Sols

I. REGLE GENERALE

AUh 14

- Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application de l'ensemble des articles AUh 3 à AUh 13.