

ZONE AUoE

La zone AUoE est une zone à urbaniser à vocation dominante d'activités économiques destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

La zone AUoE comprend :

- **La zone 1AUoE de la route des Pêches** destinée à recevoir des activités économiques à vocation d'activités artisanales et de services
- **La zones 2AUoE et le secteur 2AUoE1 de Beauregard et la zone 3AUoE des Portes du Vercors**, destinées à recevoir des constructions et installations à vocation d'activités économiques, et où les aménagements et les constructions réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans le document « orientations d'aménagement » (Pièce N°3 « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs particuliers.

Les zones 1AUoE et 2AUoE peuvent accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de chacune de ces zones.

La zone 3AUoE et le secteur 2AUoE1 pourront s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette zone conformément aux orientations d'aménagement et au règlement.

La zone 1AUoE est impactée par les secteurs à risque technologique créé par la canalisation de l'oléoduc de défense commune.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques de type «DTG » et «DG » les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 paragraphe 4-2 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUoE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone AUoE, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, y compris les logements de fonction sauf dans le secteur 1AUoE
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public et aménagés en extérieur,
- Les dépôts de véhicules usagés,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article AUoE2 ;
- Les murs de clôture, à l'exception des murs entourant les portails.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
- Les piscines.

2- De plus, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Dans la zone 1AUoE :**
 - Les constructions à usage industriel
 - Les constructions à usage hôtelier,

ARTICLE AUoE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les occupations et utilisations du sol énoncées au présent paragraphe ne sont autorisées dans l'ensemble de la zone AUoE que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs..) lorsque leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente doivent faire l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les climatiseurs doivent être installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Les antennes relais de radio télécommunication doivent être situées à plus de 100 m des établissements ou des espaces de plein air recevant un public dit « sensible » (équipements sanitaires, équipements scolaires ou petite enfance tels que : écoles, hôpital ou clinique, crèche, halte-garderie, aires de jeux pour les enfants...).
- Les installations de production d'énergie de type éolienne (aérogénérateurs), ne sont autorisées qu'à condition que la hauteur de ces installations mesurée entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.
- **Dans le secteur 1AUoE**, les constructions à usage d'habitation autorisées doivent respecter les conditions suivantes:
 - l'habitation doit être nécessaire aux besoins de gardiennage et destinée aux personnes dont la présence permanente est directement liée aux activités autorisées dans la zone
 - la construction à usage d'habitation doit être intégrée au volume du bâtiment principal d'activités,
 - la surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas dépasser 60m2.

2- Dans les zones 1AUoE et 2AUoE, les constructions et occupations du sol autorisées doivent respecter les conditions définies ci-après :

- ⇒ La desserte par les équipements de viabilité (voirie, réseaux) doit être réalisée, et,
- ⇒ Les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement ou de constructions portant sur la totalité de chacune des zones **1AUoE, et 2AUoE**, et cette opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement des quartiers concernés,

3- Dans la zone 3AUoE et le secteur 2AUoE1, les constructions et occupations du sol autorisées doivent respecter les conditions définies ci-après :

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et prévus par les orientations d'aménagement définies sur le quartier de Beauregard, et par le présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUoE 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir des caractéristiques, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier :

- Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ;
 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès aux opérations d'aménagement d'ensemble des zones AUoE doivent être réalisés en compatibilité avec les « orientations d'aménagement » portant sur les quartiers de Brignon et de Beauregard.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans chacune des zones, la desserte interne des constructions ou des opérations (circulation véhicules, voies piétonnes et cycles) ainsi que les caractéristiques des voies à aménager respecteront les principes d'aménagement définis dans le document « orientations d'aménagement » relatif aux différents quartiers.

ARTICLE AUoE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée. Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique. Ces eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit. Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet éventuel dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil), doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols, et ne doivent pas aggraver l'écoulement sur les fonds voisins.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Toute construction rejetant des eaux usées doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et notamment, si un traitement total ou partiel des effluents avant rejet est requis.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.3. Electricité – Télécommunications et autres réseaux filaires:

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser par câbles souterrains.

ARTICLE AUoE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE AUoE 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies sur chacun des quartiers ou secteurs particuliers d'aménagement.

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou d'orientations d'aménagement spécifiques propres à un quartier, toute construction doit être implantée à l'alignement, ou selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, sauf :

- Le long de la RD 2532N où ce recul minimum est porté à 12 m,
- Le long des RD 196 et RD 877, où ce recul minimum est porté à 10 m.

Toutefois, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ce recul minimum est porté à 2 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques dans le cas d'implantation de constructions à usage de stationnement supportant des installations photovoltaïques.

ARTICLE AUoE 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies sur chacun des quartiers ou secteurs particuliers d'aménagement.

En l'absence d'indications, toute construction doit être implantée soit sur une au moins des limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à cinq mètres.

ARTICLE AUoE 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE AUoE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE AUoE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée au sommet de la construction ou au point le plus haut pour les toitures terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues)

- *Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,*
- *Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.*

La hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 16 mètres.

Toutefois, ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE AUoE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

Le traitement des constructions annexes ou des installations techniques doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de la finition.

Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie.

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..) ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques.

Climatiseurs et éléments annexes :

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique.

Les coffrets, câbles extérieurs, éléments annexes tels que compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets etc... doivent être encastrés dans la façade du bâtiment ou bien intégrés dans la clôture de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, ou d'un grillage simple torsion plastifié.

La réfection des murs de clôtures existants à la date d'approbation du PLU est autorisée sans surélévation ; ils doivent être recouverts d'un enduit sur les deux faces.

Abords constructions :

Les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées de manière à ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

ARTICLE AUoE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination :

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
- 2- Pour les autres constructions, il est exigé :
 - Pour les commerces et services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher de vente ou d'exposition
 - Pour les bureaux
 - au minimum 1 place pour 10m² de surface de plancher sauf dans le secteur 3AUoE où le seuil est porté à 50 m² de surface de plancher.
 - Pour les locaux à usage industriel ou artisanal :
 - au minimum 1 place pour 30 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve), sauf dans le secteur 3AUoE où le seuil est porté à 100 m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts :
 - au minimum 1 place pour 200 m² de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds ;
 - Pour les restaurants :
 - au minimum 1,5 place pour 10 m² de salle de restaurant ;
 - Pour les hôtels :
 - au minimum 9 places pour 10 chambres. Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
 - Pour les salles de réunions
 - au minimum 1 place pour 10 sièges.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Il est exigé des places de stationnement pour deux roues aménagés dans le cadre des constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manœuvre compris et ce, à raison de 2 places pour 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activités économiques : bureaux, commerces, de services, d'hôtel restaurant.

ARTICLE AUoE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront être réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement.

Les espaces libres de constructions non occupées par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables sur la totalité de leur surface.

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront au minimum être engazonnées et plantées à raison d'un arbre pour 200 m².

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de parking. Pour les voies en impasse, les aires de retournement seront paysagées.

Le long des limites séparatives sera plantée une haie paysagère d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes de façon à constituer une trame arborée entre les parcelles bâties.

Les limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts doivent être plantées de haies vives paysagères d'une hauteur minimum de 2 mètres, et composée à 50 % au moins d'espèces à feuilles persistantes.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

L'espace compris entre l'alignement des voies et les reculs imposés aux bâtiments sera entretenu et au minimum végétalisé.

Les clôtures devront être doublées de haies vives paysagères d'essences champêtres ou forestières ou par des boisements ponctuels (bosquets).

La plantation des essences figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUoE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.