

ZONE UC

Caractère de la zone UC

Il s'agit d'une zone d'activités repérée aux Schéma Directeur de la Région Urbaine Grenobloise et au Schéma de Secteur du Pays Voironnais, inscrite dans un périmètre plus vaste d'intérêt de secteur et dont la vocation commerciale (commerce de grande et moyenne surface) est à renforcer.

Cette zone n'est pas destinée à accueillir les commerces devant participer au confortement du centre ville et de ses extensions prévues, ni des commerces de proximité participant de la qualité de service des zones urbaines majoritairement occupées par de l'habitat.

A l'échelle du déplacement automobile, ce site fait figure d'entrée de ville et de front urbain.

Il s'agit donc de concilier développement urbain et protection de l'environnement ou encore activité et paysage par un aménagement de qualité ayant valeur d'exposition et faisant figure "d'entrée" pour la ville et de limite d'urbanisation.

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels :

- G1, soumis à un aléa faible de glissement de terrains.
- G2, soumis à un aléa moyen de glissement de terrains.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions, installations et destinations suivantes :

- les installations industrielles ;
- les installations et extensions de toute nature incompatibles avec le caractère de la zone ;
- les activités : industrie et artisanat sauf les locaux de préparation liés ou nécessaires aux commerces implantés en centre ville ;
- les entrepôts isolés et ceux ne constituant pas des locaux nécessaires à l'activité existante ;
- les commerces de proximité dans la mesure où ils ne répondent pas aux besoins quotidiens des usagers de la zone ;
- les logements non affectés au gardiennage des installations.

Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment admis :

- les halls d'exposition ;
- le commerce de grande surface dans la mesure où il concerne principalement le commerce occasionnel de produits lourds ou volumineux (bricolage, jardinerie, équipement de la personne, de la maison), la grande distribution, la distribution de produits agricoles locaux ;
- les constructions et l'aménagement de surfaces destinées à l'habitat seulement lorsqu'il s'agit de logements strictement nécessaires au gardiennage des installations et lorsque ces derniers sont intégrés dans le volume des bâtiments, dans la limite de 83 m² de SP par logement et par opération ;
- les bureaux lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des projets existants ou autorisés et intégrés dans le volume des constructions ;
- les démolitions ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- la réalisation d'équipements publics d'infrastructure ou de superstructure dans la mesure où toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage ;
- les extensions d'installations existantes si elles sont peu ou non nuisantes.

Les installations projetées seront autorisées :

- sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en cas d'exposition à des nuisances liées au bruit (art. R.111-3-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- sous condition de produire une notice mentionnant leur intégration dans l'environnement sonore en cas d'activité génératrice de nuisances sonores (art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme).

Dans les secteurs G2 affecté par un aléa moyen, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, seuls sont admis :

- a) -les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes notamment les aménagements internes, les traitements de façade, les réfections de toiture sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
- b) - les aménagements qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa moyen, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens.
- c) – en l'absence d'annexes suffisantes, les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation,

d) -les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

e) - tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

Dans les secteurs G1 affectés par un aléa faible de glissement de terrains, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve :

- que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de vidange de piscine) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°4, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrains.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger (Les fiches conseils associées aux risques naturels sont consultables dans le dossier de PLU annexe n°7 « informations risques et nuisances »).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 - Accès et voiries

Toute construction ou installation comportera au moins un accès conforme aux règles de sécurité et de dimensions suffisantes pour assurer la commodité du trafic.

Manœuvres

Il est nécessaire de trouver, sur le fonds même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que leur stationnement.

Un plan de circulation interne mentionnant les aires de rotation et de déchargement des véhicules poids lourds sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire.

Article UC 4 - Desserte par les réseaux

Sauf disposition particulière prévue dans le présent article, toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux publics.

En outre, elle devra être conforme à la réglementation sanitaire et technique en vigueur.

Réseau eau potable

Le raccordement au réseau d'eau public est obligatoire.

Pour les eaux destinées à la consommation industrielle, le raccordement sera apprécié en fonction des prévisions des volumes de pointes et journaliers demandés. Une consommation incompatible avec la capacité du réseau entraînera le refus de permis de construire.

Assainissement

1 - Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

2 - Eaux usées industrielles

Le raccordement au réseau public est obligatoire après un traitement préalable et un système de contrôle adapté. L'ensemble du dispositif devra respecter la réglementation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle et doivent garantir le libre écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.

Elles devront être recueillies indépendamment des eaux usées. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement. Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...), de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Par ailleurs, un dispositif d'écrêtement des débits de pointe pourra être imposé. Les aires de stationnement devront être pourvues d'installations conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, aux dispositifs d'infiltration, sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation.

4 - Autres réseaux (courants fort et faible)

Toute nouvelle installation sera réalisée en souterrain.

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées en :

- confortant les alignements des façades existantes le long de la rue Louis Leprince Ringuet,
- respectant une distance minimum de 15 m par rapport à l'axe de la rue Jean Monnet et de 5 m minimum en retrait de l'alignement pour les rues du Marais, Jacquart et Louis Néel.

Pour les projets comportant plusieurs bâtiments avec des implantations différentes ou décalées, l'organisation générale du bâti devra respecter les directions principales des voies.

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites égale à la moitié de leur hauteur et sans être inférieure à 5 m.

Toutefois, pour des raisons d'architecture et d'urbanisme (mitoyenneté, homogénéité d'un ensemble) cette distance peut être réduite ou supprimée sur l'une ou l'autre des limites séparatives lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation est correctement assurée par ailleurs.

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Elle ne doit pas faire obstacle au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie et doit ménager un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des espaces extérieurs et des constructions.

Article UC 9 - Emprise au sol et CES (Coefficient d'Emprise au Sol)

L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 80% de la surface de leur parcelle support. Pour les lots d'une superficie supérieure à 5000 m², ne sont pas pris en compte quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux les cuves, bassins de traitement, conduites, cheminées, tours, tous dispositifs et appareillages externes nécessaires à la bonne marche de l'installation.

Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 12 m hors équipements techniques (mâts, cheminées...). Cette disposition n'est pas applicable aux lignes de transport d'électricité HTB>50 000 volts et faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

Toutefois pour les bâtiments situés en proximité de talus et ayant un double accès (haut et bas) la hauteur maximale de la façade amont sera mesurée par rapport au niveau du sol amont sans que cette hauteur ne puisse dépasser 8 m.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages spécifiques tels que châteaux d'eau, relais hertziens, pylônes électriques, panneaux solaires sur toiture terrasse, ce qui ne dispense pas ces ouvrages de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

Article UC 11 - Aspect extérieur

1. Dispositions générales

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme stipulant que : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 » demeure applicable.

Ainsi, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si :

- les volumes créés ne sont pas adaptés à la forme du terrain sur lequel ils sont implantés. Les remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.
- dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires ou de volumétries simples, ceux-ci ne sont pas accompagnés d'un traitement de leur enveloppe extérieure traduisant une expression architecturale de qualité.
- dans le cas de plusieurs bâtiments sur le terrain, le traitement de chaque bâtiment ne présente pas une unité et une harmonie architecturale d'ensemble.
- le traitement des façades vues le long des voies de desserte n'exprime pas un traitement de façades principales et ce, même dans le cas où l'entrée principale n'y est pas incluse.

Clôtures

Les clôtures devront conforter et contribuer à la qualité d'ensemble de la zone.

Les clôtures seront de type 3D, finitions peintes dans les teintes sombres.

Toutefois les clôtures d'une autre conception pourront être admises à condition d'être partie intégrante d'une recherche paysagère.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m hors tout à l'aplomb du sol.

Eclairage extérieur

Un éclairage nocturne et approprié de mise en valeur des bâtiments et des espaces extérieurs est obligatoire avec un dispositif de coupure ou de modulation en fonction des périodes nocturnes.

En règle générale les projets doivent :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables et les économies d'énergie ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité (orientation des bâtiments),
- Prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, occultations, brise soleil...).

Article UC 12 - Stationnement

Pour les commerces entrant dans les catégories visées par l'article L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des stationnements ne devra pas excéder une fois et demi la surface hors œuvre des bâtiments affectés au commerce.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement obligatoire est calculé de la manière suivante :

- Une place de stationnement par 50 m² de SP pouvant être porté à une place pour 30 m² pour les bâtiments d'activité tertiaire.

Pour l'application des règles de calcul, une place sera exigée dès atteinte de la fraction 0.5 de place due.

Les zones de stationnement et de circulation recevront obligatoirement un traitement de surface évitant l'entraînement, par le ruissellement, des matériaux constitutifs du revêtement.

Ce traitement devra également mettre en valeur la variété des usages et valoriser la circulation des piétons et des cycles.

Les places de stationnement seront obligatoirement marquées et si leur traitement de surface est identique à celui des circulations véhicules, leurs longueurs limitées (chasse-roues).

Ces zones de stationnement devront être agrémentées d'arbres à hautes tiges d'essences locales, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, ce ratio étant une obligation de quantité et non un principe de composition.

Les arbres devront être accompagnés d'arbustes en cas de regroupement.

-Stationnement des cycles :

Pour toute création de surface de plancher, sauf impossibilité technique dûment constatée, le stationnement des cycles doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos) respectant les normes suivantes en termes de surface :

- | | |
|----------------|--|
| - Habitation : | 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m ² |
| - Bureaux : | 1,5 % de la SP |

- Services publics ou d'intérêt collectif : 1,5 % de la SP
- Autres constructions : 0.5% de la SP

Article UC 13 - Espaces libres et plantations

Afin de valoriser au mieux l'environnement naturel existant, tous les espaces libres non utilisés de chaque lot doivent être obligatoirement engazonnés, plantés d'arbres à hautes tiges, d'arbustes, de végétations rampantes entretenues.

Les lauriers cerises, thuyas, arbres dorés ou bleus sont à proscrire. Les végétaux naturels recommandés sont les chênes, charmes, noisetiers, cerisiers, cornouillers, aubépines et aulnes. Les espaces verts devront préférentiellement être implantés en bordure des voies sauf dispositions contraires permettant de respecter et conforter un principe de composition à l'échelle de l'ensemble de la zone ou d'un secteur spécifique.

Les zones de stockage, de dépôts de matériels et de matériaux seront aménagés pour être non visibles du domaine public.