

TITRE III, DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE (AU)

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

La zone AUZA correspond au secteur ZAc de la Z.A.C. des Ruires, un secteur où les infrastructures et équipements publics n'ont pas encore été complètement réalisés. Elle comprendra essentiellement des activités industrielles, artisanales, des bureaux et les habitations strictement nécessaires au gardiennage des établissements, ainsi que les services nécessaires à la vie de la zone (hôtellerie, restauration...).

Le corps des règles à appliquer est celui de la zone UZA.

Dans cette zone s'appliquent également les règlements spécifiques à la Z.A.C. des Ruires.

Des trames d'intensité différente indiquent sur le document graphique PLAN DE ZONAGE les niveaux de risques naturels dans le périmètre de la Z.A.C. des Ruires. Sur l'ensemble du territoire communal, la prise en compte des risques naturels connus renvoie aux informations contenues dans le RAPPORT DE PRÉSENTATION et dans les documents relatifs aux risques naturels annexés au présent document (ANNEXES et DOCUMENTS INFORMATIFS). Toute occupation du sol devra tenir compte de ces risques et s'en prémunir.

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

Article AUZA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les logements qui ne seraient pas affectés au gardiennage des installations.

Article AUZA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UA1, et celles soumises aux conditions suivantes :

1. dans l'ensemble de la zone AUZA : les habitations strictement nécessaires au gardiennage des locaux d'activités, et dont la S.H.O.N. maximale ne peut dépasser 1/5 (20%) de la surface totale construite, sans excéder 150m² ;

2. dans l'ensemble du secteur, soumis à un risque d'inondation de plaine en pied de versant d'aléa faible (voir trame sur plan de zonage), les constructions sont autorisées sous réserve que le niveau habitable ou utilisable soit situé au minimum à la cote IGN (ORTHO) de 227,10m. Néanmoins, il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche-conseil n°0 jointe en annexe au présent dossier (DOCUMENTS INFORMATIFS), concernant la prévention des dommages contre l'action des eaux ;

3. après réalisation des ouvrages écrêteurs suivants :

- zone de rétention des crues dans la Z.A.C. des Ruires, au sud de l'avenue d'Échirrolles, d'une capacité d'environ 30000m³ ;

- doublement du Verderet par la rue des Ruires (réseau busé), réalisé ;

- bassins de rétention en amont de la commune d'Eybens ;

les réglementations appliquées aux sous-secteurs soumis aux risques indiqués seront remplacés respectivement par celles correspondant à un risque faible d'inondation de pied de versant quand une protection est assurée, ou à un risque faible de ruissellement sur versant quand une protection est

assurée. La réglementation appliquée au secteur soumis à des risques de débordements torrentiels d'aléa fort dans la zone UZA sera maintenue.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUZA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Toute construction ou installation comportera un ou plusieurs accès conformes aux règles de sécurité et de dimensions suffisantes pour assurer la commodité du trafic (camions notamment).

Article AUZA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux publics (notamment d'alimentation en eau et assainissement). Elle devra également être conforme à la réglementation sanitaire et technique en vigueur.

Le réseau d'assainissement comprend deux réseaux indépendants : un réseau « eaux usées » et un réseau « eaux pluviales ».

L'évacuation des eaux pluviales se fera dans les réseaux prévus à cet effet.

Article AUZA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article AUZA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions pourra se faire soit à l'alignement du domaine public, soit avec un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières au secteur soumis à des risques de débordements torrentiels d'aléa fort :
les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15m par rapport à l'axe du Verderet canalisé.

Article AUZA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions pourront être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de celles-ci avec un minimum de 5m.

Article AUZA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës sur une même propriété devront être distantes d'au moins 5m.

Article AUZA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

Article AUZA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les hangars, halls, ateliers, etc., la hauteur maximale sera de 7 m.

Pour les bureaux, la hauteur maximale des bâtiments sera de 5 niveaux (rez-de-chaussée + 4 étages). Elle pourra dépasser ce nombre en quelques points en tant qu'effet de signal ou de ponctuation de l'espace, ou en cas de contraintes techniques.

Pour les logements, la hauteur maximale sera limitée à 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage).

Pour les locaux annexes (garages, abris) isolés, la hauteur maximale sera limitée à 4m.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques (cheminées, réservoirs pour défense incendie, etc.).

Article AUZA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions législatives (rappel) :

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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."*

Les constructions seront traitées de façon simple et fonctionnelle. `

Matériaux : sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, etc., ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article AUZA 12 – STATIONNEMENT

Il sera prévu une place pour 25m² de surface utile de bureau ou une place pour deux emplois simultanés.

Article AUZA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement communes éventuelles seront plantées en arbres d'alignement, à raison de 1 arbre tous les 4 véhicules.

Les surfaces non construites et non aménagées en circulation, aires de services et de stationnement, seront traitées en pelouse avec plantations d'arbres de haute tige, et devront correspondre à 10% au moins du tènement.

Le long de la rocade Sud, la zone *non aedificandi* sera obligatoirement traitée en espace vert ou en voirie privée. Entre la rocade Sud et le pied des bâtiments, les surfaces minérales seront réduites au minimum.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUZA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La S.H.O.N. maximale autorisée sur chaque parcelle est égale à la surface de la parcelle cédée (C.O.S. maximal autorisé = 1,00).