



**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE SAINT MARTIN-LE-VINOUX**

UI

Septembre 2007

MODIFIE

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 5 : ZONE UI (zone industrielle pour activités soumises ou non à déclaration).

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée aux établissements industriels soumis ou non à déclaration, aux entreprises du secteur des métiers (artisans) et aux bureaux.

Ce secteur comprend deux sous-secteurs :

U1a : ce sous-secteur est réservé à la technologie d'innovation, notamment dans les domaines d'excellence de l'agglomération grenobloise, et aux services qui lui sont liés.

U1b : ce sous-secteur est réservé comme espace de loisirs et de détente où les services en lien avec le site économique (U1a) sont autorisés.

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

Article UI 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sur l'ensemble de la zone :

1 – Les établissements industriels soumis à autorisation, ainsi que les installations agricoles.

2 – Les dépôts de ferraille, de combustibles, de déchets ainsi que de véhicules.

3 – Les bâtiments à usage d'habitations, à l'exception de ceux destinés strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assumer la surveillance des établissements ou services généraux. En tout état de cause, la surface réservée à l'habitation ne pourra jamais être supérieure à celle réservée à l'emploi.

4 – Les campings et les caravanings.

5 – Les abris fixes ou mobiles et garages isolés qui ne constitueraient pas une annexe des constructions principales.

Article UI 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

En zone UI sont autorisés sous conditions :

Les établissements industriels soumis ou non à déclaration, les bâtiments artisanaux et les bureaux.

Seules les habitations liées aux activités autorisées et à la maintenance sont autorisées à condition d'être incorporées aux bâtiments industriels et de ne pas être supérieures à 70 m² de SHON.

Seuls sont autorisés les commerces du quotidien sous réserve :

- d'être inférieurs à 300 m² de surface de vente ;
- de répondre aux besoins de la zone d'activité ;
- de ne pas être implantés sur un terrain jouxtant l'autoroute A48.

Les constructions de toute nature (sauf l'habitation) strictement nécessaires aux activités ferroviaires.

En sous-secteurs UIa et UIb les services en lien avec le site économique (UIa)

En sous-secteur UIb, la SHON autorisée pour l'habitation ne pourra excéder 200m², sous réserve de respecter les dispositions des articles UI 1 et UI 2 et de ne comporter qu'une seule unité de logement pour l'ensemble de l'activité.

En cas de sinistre, tout bâtiment pourra être reconstruit à l'identique.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

1. Accès

Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et, le cas échéant, des remorques attelées d'une largeur de 6.00 m au minimum sur la voie publique ou privée commune, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation des sols autorisés. Cet accès doit être si possible branché sur une voie publique ou privée commune interne à la zone.

Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voirie publique ou privée commune sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme de 3.00m de long et d'une largeur de 6.00m au minimum visible de la chaussée.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Manœuvres

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

En tout état de cause, l'aire de manoeuvre sera au moins égale à 300m² (dimensions minimales 17.00 x 17.00m), stationnement non compris.

Un plan de circulation sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire.

3. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 8.00m
- largeur minimale de chaussée : 6.00m.

Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

**Article UI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX
CONDITIONS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

1. Alimentation en eau potable

a) Pour les installations industrielles

Le raccordement au réseau susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire (sans préjudice pour l'environnement). L'insuffisance éventuelle des réseaux peut entraîner le refus de permis de construire.

b) Pour les autres constructions

Pour les bâtiments à usage d'habitation et pour tout local requérant une alimentation en eau potable, le branchement sur le réseau est obligatoire.

2. Alimentation en eau industrielle

Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

3. Assainissement

a) Eaux résiduaires industrielles

• Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration s'ils rentrent dans la nomenclature établie (art. 10 loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

• Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartient ce réseau (code santé pub. Art. L35.8).

Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les parties concernées.

b) eaux usées domestiques

En ce qui concerne les autres constructions dans la zone, que ce soit les bâtiments à usage d'habitation ou pouvant servir au repos, au travail, au service et à l'agrément définis précédemment, l'assainissement individuel est rigoureusement interdit. Le raccordement sur le réseau public est obligatoire.

c) eaux pluviales

Lorsque le réseau existe à proximité, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans le réseau qui les collecte. En l'absence de réseau, les constructions ne seront pas admises, sauf pour le constructeur à réaliser à sa charge et conformément aux prescriptions du permis de construire, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales vers un déversoir désigné par l'administration.

4. Autres réseaux

Une demande auprès des services de l'EDF devra obligatoirement être faite et les règlements en cours devront être respectés.

Article UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

Article UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Des reculs importants peuvent être imposés sur certaines voies d'une importance particulière.

Ces règles s'appliquent 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 1.00m de dépassement.

Article UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

La marge de recul peut être réduite ou supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs et sous réserve de ne pas entraîner de gênes pour les constructions d'habitation existants dans la zone.

Article UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) ne pourra excéder 65% de la surface de la parcelle.

S'il s'agit d'entrepôt où les manœuvres se font en grande partie à l'intérieur des bâtiments, le CES pourra être augmenté dans la mesure où un plan de circulation aux bâtiments largement conçu permettra de justifier cette adaptation et ceci à concurrence de 80% au maximum.

En ce qui concerne les habitations, eu égard à la restriction quant à leur nombre, leur surface au sol doit être comprise dans le CES.

Pour les bureaux, le CES ne pourra excéder 30% de la surface de la parcelle. Toutefois, si les parkings sont en sous-sol ou en rez-de-chaussée des constructions, le CES pourra atteindre 50%. En zone U1a, il n'est pas fixé de CES.

En cas d'extension sur place, le CES pourra être augmenté à concurrence de 10% au maximum ⁽¹⁾ dans la mesure où les emplacements pour le stationnement seront réalisés suivant les normes prévues à l'avant-dernier et dernier alinéa de l'article UI 12.

Article UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale

La hauteur maximale (R+3) des constructions nouvelles ne peut excéder 16.00m mesurés à l'égout des toitures ou au niveau de la terrasse. Cette hauteur est comptée pour tous les points du bâtiment par rapport à leur projection verticale sur le terrain naturel avant toute intervention sur le site.

Seules, les installations techniques telles que cheminées, antennes, tour d'essai, etc... pourront dépasser cette cote à condition d'être intégrées harmonieusement à leur environnement urbain.

Toutefois, si pour des raisons liées à l'activité de l'entreprise, un dépassement de hauteur était nécessaire sur une partie des bâtiments, une adaptation de la règle précédente pourra être autorisée.

En sous-secteur UIa, la hauteur des constructions implantées dans une bande de 30m calculée à partir de la limite de l'emprise publique de l'A 48, est portée à R+4 avec une hauteur maximale de 19.50m mesurés à l'égout des toitures ou au niveau de la terrasse.

(1) sauf dans le cas d'entrepôts s'ils atteignent d'ores et déjà une CES de 60 % comme prévu au paragraphe 2 ci-dessus

Article UI 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions seront traitées de façon simple et fonctionnelle ; seront notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions telles que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Les clôtures à proximité des accès et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

En bordure des voies, les clôtures devront être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur en principe 0.60m surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable, doublées d'une haie vive, le tout dans la limite de 2.00m. Toutefois, les clôtures en béton préfabriqué sont interdites.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, etc...) dûment exposées dans la demande de permis de construire.

Article UI 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manoeuvres des véhicules ; elles figureront au plan de circulation qui accompagnera obligatoirement la demande de permis de construire.

En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement sera au minimum de :

- 2 emplacements (50m²) pour véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10.000m².
- 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle supérieure à 10.000m².

En ce qui concerne le personnel (usines ou bureaux), il doit être aménagé au minimum une aire de stationnement à raison d'une place pour 2,5 emplois. Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé un nombre de places de stationnement égal à 2 fois le nombre d'unités de logements.

Pour les bureaux, il sera aménagé au minimum une aire de stationnement par 100m² de surface utile.

Pour les commerces autorisés, on prévoira au minimum un emplacement par 50m² de vente (surface utile).

- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300m de la construction principale. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 alinéas 4 et 7 du Code de l'Urbanisme.

Article UI 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les marges de reculement en bordure des voies publiques ou privées seront obligatoirement plantées d'arbres de haute tige sur une profondeur minimale de 7.00 m.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement seront obligatoirement traitées en pelouses avec plantations. Ces surfaces s'étendront au moins sur 10 % de la surface totale de la parcelle.

Les aires de stationnement doivent être isolées par des plates-bandes de 1.50m de largeur minima, engazonnées ou plantées d'arbustes et doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre tous les 3 véhicules au moins.

Les espaces boisés classés, repérés au plan par un quadrillage (qu'ils soient existants ou à créer), conformément à la légende, sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Par contre, la profondeur des EBC à créer sera au minimum de 9m.00.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions industrielles, artisanales et de bureaux, il n'est pas fixé de COS ; les possibilités de construire résultent de l'application des articles UI 3 à UI 13.