



PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME
DE LA COMMUNE DE SAINT-MARTIN-LE-VINOUX

REGLEMENT

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
CHAPITRE 1 : ZONE UA	8
CHAPITRE 2 : ZONE UB.....	18
CHAPITRE 3 : ZONE UC	27
CHAPITRE 4 : ZONE UD	39
CHAPITRE 5 : ZONE UE	45
CHAPITRE 6 : ZONE UI.....	52
CHAPITRE 7 : ZONE UZ	60
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	66
CHAPITRE 8: ZONE AU	66
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	74
CHAPITRE 9: ZONE A.....	74
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	82
CHAPITRE 10: ZONE N.....	82



PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME
DE LA COMMUNE DE SAINT-MARTIN-LE-VINOUX

REGLEMENT

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1** **Champ d'application territorial du plan.**
- Article 2** **Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.**
- Article 3** **Division du territoire en zones.**
- Article 4** **Adaptations mineures.**

Article 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT MARTIN-LE-VINOUX.

Article 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L' EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°) Les articles - R 111.2 - R 111.4 - R 111.15 - R 111.21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après.

Code de l'Urbanisme :

Article R 111.2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111.4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

2°) Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui figurent dans le dossier des annexes. Le territoire communal est notamment couvert par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) approuvé le 20 décembre 2011 et un Plan de Prévention du Risque Inondation Isère aval (PPRI) du 29 août 2007
- les servitudes relatives aux chemins de fer.

3°) L'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Le long des voies désignées ci-dessous :

- RN 75 (type 4) dans une bande de 30m de part et d'autre et à partir de l'extrémité de la plate-forme de cette voie.
- Autoroute A 48 (type 2) et voie ferrée (type 2) dans une bande de 250m de part et d'autre et à partir de l'extrémité de la plate-forme de ces voies.
- D 104 (type 4) et dans une bande 30m de part et d'autre et à partir de l'extrémité de la plate-forme de cette voie.

Les nouveaux logements devront répondre aux conditions d'isolement acoustique visées par l'arrêté ci-dessus.

4°) L'article L. 111-3 du code rural et de la pêche (principe de réciprocité).

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent

Article 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé en zones délimitées par un tire-té et repérées au plan par les indices suivants :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts 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, le projet d'aménagement et de développement durable 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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 n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le document graphique comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L 130.1 et L 130.2 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe.

Article 4 : ADAPTATIONS MINEURES :

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.



PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT- MARTIN-LE-VINOUX

UA

2014

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

(zone d'habitations individuelles et d'habitations collectives à 4 niveaux maximum avec comble éventuel (R + 3 + comble ou étage partiel).

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère résidentiel et d'activités tertiaires, agricoles et de services constituée par les anciens noyaux de l'urbanisation de Saint-Martin-le-Vinoux et dont les caractéristiques et les qualités architecturales impliquent des dispositions particulières afin d'en conserver le caractère.

Cette zone peut aussi accueillir des équipements publics.

Pour le secteur UAa, ce zonage correspond au tissu ancien de la plaine (futur cœur de ville

La zone UA est concernée par des risques naturels, se reporter au plan de prévention des risques naturels prévisibles figurant dans le dossier des annexes. Dans les zones constructibles sous conditions, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire devront tenir compte de la nature des risques, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

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

Article UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les constructions à usage industriel.
2. Les constructions à usage artisanal et agricole relevant de la législation sur les établissements dangereux, incommodes ou insalubres, sauf celles autorisées à l'article UA 2.
3. Les abris mobiles, les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles, de déchets ainsi que de véhicules.
4. Les terrains de camping et de caravanning.
5. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et affouillements.
6. Les abris de jardin, abris de week-end et garages isolés, qui ne constitueraient pas une annexe des constructions principales.
7. Les constructions ne répondant pas au caractère de la zone défini ci avant.

Article UA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Les dépôts d'hydrocarbures, à condition que ces installations soient liées à des stations-service ou garages et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

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

Dans les zones UA situées dans la partie haute (soit à une altitude au dessus de 300 mètres NGF) de la commune, sont seuls autorisés les commerces du quotidien inférieurs à 300m² de surface de vente et répondant aux besoins de ses habitants.

L'aménagement et/ou la transformation et l'extension des établissements artisanaux ou agricoles existants, lorsqu'il est susceptible de diminuer la nuisance vis-à-vis de l'habitation.

L'aménagement et/ou la transformation et l'extension des établissements agricoles existants pour l'adaptation à leur développement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (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, brancardage. Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voie publique ou privée sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle une plate-forme visible de la chaussée permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger.

Ce même raccordement devra engendrer dans la mesure du possible, des terrassements minimum et épouser le terrain naturel au maximum avec des talus de pente très douce (25%) en remblai comme en déblai (bien inférieure aux normes routières à 1/1 ou 3/2).

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse et desservant plus de 3 constructions doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité, puissent faire demi-tour.

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

1. Eau

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé Publique si le réseau existe à proximité.

Toutefois, en l'absence provisoire de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome des ensembles est obligatoire mais les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur ; le bénéficiaire de cette dérogation

sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

b) *Eaux pluviales*

L'imperméabilisation croissante des sols liée à la densification urbaine de la région grenobloise et l'augmentation des débits de pointe d'eaux pluviales qui en résulte, induisent des risques importants d'inondation lors des fortes pluies. Afin d'atténuer ces risques, les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle des parcelles privées et ne sont pas admises dans le réseau public d'assainissement.

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux, celles provenant d'arrosage des jardins, de lavage des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les sources, les eaux de vidange des piscines familiales, dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

- L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera privilégiée par tous dispositifs appropriés (noue, puits perdu, tranchées d'infiltration, fossé...).
- En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle (étude de sols à l'appui, zone de glissement) les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales public sous réserve de son existence et de sa disponibilité : un ratio de 5l/s/ha maximum est applicable. Le diamètre minimal de la canalisation de la partie privée entre le dispositif de stockage et la boîte de branchement sera de 30 mm pour limiter le risque d'obstruction.

Dans tous les cas (infiltration ou stockage/restitution), la surverse de sécurité devra être dirigée vers les espaces privés.

D'une façon générale, les ouvrages de gestion à l'air libre doivent être privilégiés, dans la mesure où ils permettent un contrôle de leur efficacité au cours du temps.

Attention : les équipements de stockage/restitution au réseau ne sont pas à confondre avec les équipements de stockage/recyclage. L'ouvrage de stockage, devra être en permanence vide en dehors des épisodes pluvieux.

Les eaux pluviales ne devront, en aucun cas, être raccordées sur une installation d'assainissement non-collectif.

En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de réaliser à sa charge et conformément aux prescriptions du permis de construire, les ouvrages permettant de gérer les eaux pluviales à la parcelle.

Dans le cas d'un rejet dans le milieu naturel (cours d'eau...), il conviendra d'obtenir l'autorisation auprès de l'autorité compétente.

3. Autres réseaux

Les réseaux publics d'électricité et de téléphone, ainsi que les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de téléphone devront être enterrés toutes les fois que cela sera techniquement possible.

En cas d'impossibilité technique ils seront obligatoirement posés sur façade (type site).

Article UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

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

Lorsque la situation architecturale ou parcellaire le permet, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, lorsque pour une voie importante une marge de reculement est indiquée sur les documents graphiques, la marge de reculement se substitue à l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une ou des constructions existantes de valeur ou en bon état qui seraient en retrait.

Les saillies sont autorisées dans la limite de 1 mètre au-delà de l'alignement et à une hauteur supérieure à 3,5mètres du trottoir.

Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 limites de fond de parcelle (une limite de fond de parcelle sépare deux propriétés sans avoir de contact sur les voies ou emprises publiques) :

Les constructions pourront jouxter la limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3.00 mètres.

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 m.

7-2 limites latérales (une limite latérale sépare deux propriétés et donne sur les voies ou emprises publiques) :

Lorsque la situation architecturale ou parcellaire le permet, les constructions doivent être réalisées en ordre continu.

Lorsque les constructions sont édifiées en limite latérale elles pourront jouxter la limite séparative sur une profondeur maximale de 16.00 mètres à partir de l'alignement. Au-delà de cette profondeur, elles ne pourront jouxter la limite séparative que si leur hauteur n'exède pas 3.00 m, ou se tenir à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3.00m.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une ou des constructions existantes de valeur ou en bon état qui seraient sur la limite séparative.

7-3 Les piscines devront être implantées à une distance au moins égale à 4.00m des limites séparatives.

Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4.00m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons d'ensoleillement ou de sécurité.

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol d'un bâtiment correspond à sa projection verticale.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 75% de la surface du tènement concerné.

Les annexes enterrées dont la toiture est traitée en espace paysagé et dont la hauteur n'exède pas 1.20 m par rapport au terrain naturel seront comprises dans le calcul du CES.

Article UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur relative aux voies :

La différence de niveau entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé ⁽¹⁾ ne doit pas excéder 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2 - Hauteur maximale :

La hauteur à l'égout de toiture des constructions nouvelles ne peut excéder 9.00m.

Cette hauteur est comptée à partir de la cote sur terrain naturel situé au point le plus bas de la projection de la construction, en tout point et avant toute intervention sur le site.

Toutefois, l'extension de bâtiments existants peut autoriser le dépassement du maxima ci-dessus sous réserve de ne pas outrepasser la hauteur de l'existant.

(1) "l'alignement opposé" est l'alignement qui borde la voie du côté opposé à celui où est située la construction.

Pour le secteur UAa :

Les constructions ne devront pas excéder 4 niveaux avec comble éventuel (R+3+comble ou étage partiel (2)) ou encore 17.m50 au faîtage.

Observations

Dans les secteurs partiellement bâtis et qui présentent une unité d'aspect dont la sauvegarde ne s'accorderait pas de l'application des règles ci-dessus, la hauteur des immeubles restant à édifier ou d'immeuble destiné à remplacer un bâtiment vétuste peut être alignée sur celle des immeubles existants.

(2) Un étage partiel est un étage ne représentant pas plus de 60 % de la SP du dernier étage desservi par chaque circulation verticale ou en retrait d'au moins 2 mètres de tous les alignements principaux de ce dernier (hors loggias ou retraits ponctuels).

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sont interdites, 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 façade principale, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les toitures devront, de par leur forme, leur revêtement de leur couleur, s'harmoniser avec celles des constructions existant dans la zone.

Elles présenteront des pentes et seront couvertes en tuiles, ardoises, ou shingles à l'exception de tout autre matériau (amiante-ciment ondulé, etc...).

Toutefois, les toitures terrasses pourront être autorisées pour des raisons techniques ou d'harmonie architecturale.

Des études particulières et approfondies d'implantation, de volumes, matériaux et couleurs, devront être réalisées afin d'assurer l'intégration au site et au contexte bâti, des nouvelles constructions.

Les constructions de style étranger à la région ainsi que les pastiches sont interdits.

L'architecture des constructions annexes devra obligatoirement s'harmoniser avec celle du bâtiment d'habitation.

Clôtures :

Les clôtures devront être adaptées à leur destination et s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain.

Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillage, ou encore par des murettes de faible hauteur (0,60m au maximum) surmontées ou non d'un dispositif à claire-voie simple éventuellement doublées de haies vives, le tout dans la limite de hauteur de 2m.00, calculée depuis le niveau du sol naturel (avant travaux).

Les clôtures ne doivent pas nuire aux conditions de sécurité et de visibilité par rapport aux voies publiques et privées : leur hauteur pourra donc être limitée en dessous de la hauteur maximale fixée.

Toutefois, dans les secteurs où existent des murs traditionnels, il est possible de créer des murs à conditions de s'harmoniser avec l'environnement immédiat et de ne pas dépasser la hauteur des murs existants et cela afin de conforter la continuité de corps de rue du village.

Des clôtures différentes peuvent également être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger...) dûment justifiées.

Toute clôture végétale qui sera réalisée, devra l'être avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques (par exemple : noisetiers, érables, saules, cornouillers, charmille, etc...) et à l'exclusion de toutes essences étrangères à la région.

Terrassements et fouilles :

- Pour un terrain plat (pente < 10%), si les caractéristiques techniques de la construction nécessitent la mise en place d'un remblai de terre par rapport au terrain naturel avant construction, alors qu'une meilleure adaptation de celle-ci par rapport au sol permettrait de l'éviter ou de la diminuer, la hauteur de ce remblai ne pourra excéder 0,70m.

- Pour un terrain en pente (pente > 10%), un équilibre déblais/remblais sera privilégié afin de limiter au mieux les mouvements de terre, ces aménagements seront accompagnés d'un traitement de qualité des éléments techniques et un accompagnement paysager approprié (végétalisation).

Dans tous les cas, les accompagnements de type végétal seront préférés aux enrochements ou aux murs de soutènement.

- Les déblais et remblais devront être minimes de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan « coupe » (de limite à limite) comportant toutes cotes et courbes de niveaux nécessaires devra être annexé à la demande de permis de construire dans le but de montrer les mouvements de terre par rapport au terrain naturel et de montrer la qualité de l'intégration au site de la construction. L'application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme peut entraîner l'interdiction de la construction proposée si les déblais et remblais sont trop importants.

Façades :

Les façades des constructions nouvelles devront être de teintes sobres et s'harmoniser avec celles des constructions existant dans la zone.

Ordures ménagères :

Toute opération immobilière comportant plus de 4 logements ou plus de 4 lots (ou développant une surface de plancher supérieure ou égale à 350 m²) devra disposer d'un local d'une capacité suffisante, pour le stockage des conteneurs, conforme aux normes en vigueur et adapté aux contraintes de la collecte sélective. Ce local pourra être soit intégré au bâtiment soit à proximité ; dans tous les cas, il sera proche des halls d'entrée et des points de collecte et d'un accès facile et naturel pour les résidents en tenant compte de leurs trajets quotidiens.

Une aire de présentation à la collecte sera aménagée en bordure de la voie publique ou éventuellement, sous réserve d'accord des services concernés commune et METRO, sur l'espace public. Cette aire de présentation présentera les conditions requises pour la circulation des bennes à ordures ménagères et ne devra pas nécessiter de manœuvre du véhicule.

Article UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques en garage couvert ou en aire de stationnement à l'air libre. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² au minimum, y compris les accès immédiats.

1.1. Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé au minimum :
1 place de stationnement par tranche de 35 m² de S.P. Tout dépassement de cette surface implique la création d'une place supplémentaire.

Pour le secteur UAa, le nombre de stationnement par logement est d'une place.

En cas de réhabilitation d'habitation, il sera exigé 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher finale.

Pour le logement locatif social, il est exigé au maximum 1 place de stationnement.

Pour les logements destinés à une population spécifique (résidence hôtelière, logement pour étudiants, maison pour personnes âgées, etc...) il est exigé au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher, sans pouvoir être inférieur à une place pour 3 logements.

Pour les logements collectifs les stationnements couverts ne seront pas cloisonnés. Toutefois la fermeture des boxes pourra être autorisée si le projet prévoit par ailleurs, et pour chaque logement, un lieu de stockage individuel (cave, cellier...).

1.2. Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher (surface utile).

1.3. Pour les constructions à usage commercial, il est imposé 1 place de stationnement par 50m² de surface de vente (surface utile).

2 - Toutefois, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaire sur le terrain d'assiette ou sur un terrain qui ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

3- Stationnement des cycles :

Pour les logements collectifs, au moins un espace de stationnement pour les cycles devra être aménagé, de préférence à proximité des halls d'entrée. Sa surface sera d'au minimum 1,50 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher finale.

Article UA 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et leur sol traité (dallages, pelouses).

Il est exigé au minimum 20% d'espaces paysagés en pleine terre. Lorsque les terrasses des annexes enterrées ou partiellement enterrées sont traitées en espaces paysagés accessibles, leur surface sera comptée pour 50% dans le ratio (25%) ci-avant.

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 UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les zones UA, les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.



PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT MARTIN-LE-VINOUX

UB

2014

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2 : ZONE UB

(zone d'habitations individuelles mixtes, isolées, jumelées et groupées).

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère essentiellement résidentiel d'habitations individuelles mixtes, isolées, jumelées et groupées faisant partie ou non de lotissements ou d'ensembles, avec les services et équipements qui leur sont directement nécessaires et insertion possible d'activités non nuisantes (bureaux, artisanat, commerces...).

La zone UB est concernée par des risques naturels, se reporter au plan de prévention des risques naturels prévisibles figurant dans le dossier des annexes. Dans les zones constructibles sous conditions, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire devront tenir compte de la nature des risques, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

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

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

1. Les constructions à usage industriel.
2. Les constructions à usage artisanal et agricole relevant de la législation sur les établissements dangereux, incommodes ou insalubres, sauf celles autorisées à l'article UA 2.
3. Les abris mobiles, les dépôts de ferraille, de matériaux divers, de combustibles, de déchets ainsi que de véhicules.
4. Les terrains de camping et de caravaning.
5. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol sauf remodelage du terrain lié à un projet et soumis à autorisation en même temps que le dit projet, à l'exception des carrières souterraines.
6. Les constructions ne répondant pas au caractère de la zone défini ci avant ainsi que les activités économiques pouvant entraîner des nuisances ou une gêne pour les habitations voisines.
7. Les abris de jardin et garages construits isolément qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation.

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

- Les dépôts d'hydrocarbures, à condition que ces installations soient liées à des stations services ou garages et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- Les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) destiné à un usage domestique, à condition que ces installations soient liées à un commerce et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en éviter la propagation, sous réserve des autres règles en vigueur.
- En cas de sinistre tout bâtiment pourra être reconstruit à l'identique, sans changement de destination.

Dans les zones UB situées dans la partie haute de la commune, sont seuls autorisés les commerces du quotidien inférieurs à 300m² de surface de vente et répondant aux besoins de ses habitants.

L'aménagement et/ou la transformation et l'extension des établissements artisanaux ou agricoles existants, lorsqu'il est susceptible de diminuer la nuisance vis-à-vis de l'habitation.

L'aménagement et/ou la transformation et l'extension des établissements agricoles existants pour l'adaptation à leur développement.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (article 682 du Code Civil).

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès seront définis en concertation avec les gestionnaires des voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en conséquence le portail sera en retrait d'au moins 5.00 m au droit des accès automobiles.

Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voie publique ou privée sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle une plate-forme visible de la chaussée permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger.

Ce même raccordement devra engendré dans la mesure du possible des terrassements minimum et épouser le terrain naturel au maximum avec des talus de pente très douce (25%) en remblai comme en déblai (bien inférieure aux normes routières à 1/1 ou 3/2).

2. Voirie

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

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou encore de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment de sécurité, puissent faire demi-tour.

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

1. Eau

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

2. Assainissement

a) *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé Publique si le réseau existe à proximité.

Toutefois, en l'absence provisoire de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome des ensembles est obligatoire mais les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur ; le bénéficiaire de cette dérogation sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

b) *Eaux pluviales*

L'imperméabilisation croissante des sols liée à la densification urbaine de la région grenobloise et l'augmentation des débits de pointe d'eaux pluviales qui en résulte, induisent des risques importants d'inondation lors des fortes pluies. Afin d'atténuer ces risques, les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle des parcelles privées et ne sont pas admises dans le réseau public d'assainissement.

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux, celles provenant d'arrosage des jardins, de lavage des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les sources, les eaux de vidange des piscines familiales, dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

- L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera privilégiée par tous dispositifs appropriés (noue, puits perdu, tranchées d'infiltration, fossé...).
- En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle (étude de sols à l'appui, zone de glissement) les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales public sous réserve de son existence et de sa disponibilité : un ratio de 5l/s/ha maximum est applicable. Le diamètre minimal de la canalisation de la partie privée entre le dispositif de stockage et la boîte de branchement sera de 30 mm pour limiter le risque d'obstruction.

Dans tous les cas (infiltration ou stockage/restitution), la surverse de sécurité devra être dirigée vers les espaces privés.

D'une façon générale, les ouvrages de gestion à l'air libre doivent être privilégiés, dans la mesure où ils permettent un contrôle de leur efficacité au cours du temps.

Attention : les équipements de stockage/restitution au réseau ne sont pas à confondre avec les équipements de stockage/recyclage. L'ouvrage de stockage, devra être en permanence vide en dehors des épisodes pluvieux.

Les eaux pluviales ne devront, en aucun cas, être raccordées sur une installation d'assainissement non-collectif.

En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de réaliser à sa charge et conformément aux prescriptions du permis de construire, les ouvrages permettant de gérer les eaux pluviales à la parcelle.

Dans le cas d'un rejet dans le milieu naturel (cours d'eau...), il conviendra d'obtenir l'autorisation auprès de l'autorité compétente.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés chaque fois que la situation le permettra.

Les réseaux publics d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés toutes les fois que cela sera techniquement possible.

Article UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

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

En règle générale, le retrait par rapport à l'alignement est de 5.00m, comptés horizontalement.

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

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments. Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1.00m de dépassement.

Lorsque la situation architecturale ou parcellaire le justifie, l'implantation en bordure de voies pourra être autorisée : chaque cas sera alors examiné en particulier, notamment en référence aux constructions adjacentes. De même, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées dans les lotissements toujours en vigueur et dont le cahier des charges prévoirait une autre disposition.

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

1 – Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur totale avec un minimum de 3.00m.

Des constructions annexes (garages, ateliers de bricolage, buanderies, abris de jardins) peuvent être édifiées jusqu'en limite séparative à condition que leur hauteur à l'égout de toiture n'excède pas 2.50m et leur hauteur totale 3.50m.

Les piscines devront être implantées à une distance au moins égale à 4.00m des limites séparatives.

Toutefois, l'implantation sur limite séparative est autorisée si elle fait suite à la démolition d'une construction elle-même déjà implantée sur limite séparative ou s'il existe une construction de valeur ou en bon état jouxtant la limite séparative.

En cas d'extension d'une construction existante située à une distance des limites séparatives inférieure à 3.00m ou encore, située le long d'une limite séparative, l'extension projetée pourra être réalisée à une distance de ladite limite égale à celle du bâtiment existant.

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.

2 – Dispositions particulières

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites avec une zone A ou N.

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

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

Une distance d'au moins 4.00m peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons d'ensoleillement et de sécurité.

Article UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de CES.

Article UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

- 6.00m à l'égout de toiture.
 - En ce qui concerne les équipements publics et les équipements privés d'intérêt général : 11.00m à l'égout de la toiture.
- 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.

Cependant, dans les secteurs partiellement bâtis et qui présentent une unité d'aspect dont la sauvegarde, si elle est jugée nécessaire, ne s'accorderait pas de l'application des règles ci-dessus, la hauteur des immeubles restant à édifier ou d'immeuble destiné à remplacer un bâtiment vétuste peut être alignée sur celle des immeubles existants.

Les ouvrages techniques tels que antennes, postes de transformation EDF, station de pompage, etc., pourront dépasser la hauteur maximale fixée précédemment à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement naturel et urbain.

Article UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Matériaux :

Des études particulières et approfondies d'implantation, de volumes, matériaux et couleurs, devront être réalisées afin d'assurer l'intégration au site et au contexte bâti, des nouvelles constructions. Les constructions de style étranger à la région ainsi que les pastiches sont interdits.

L'architecture des constructions annexes devra obligatoirement s'harmoniser avec celle du bâtiment d'habitation.

Sont interdites 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 avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toitures :

Les toitures terrasses et à un seul pan sont interdites.

Toutefois les toitures terrasses et à un seul pan pourront être ponctuellement autorisées pour des raisons techniques ou d'harmonie architecturale dans une limite maximum de 40 % de la surface totale couverte du projet concerné ainsi que pour les constructions annexes.

Clôtures :

Les clôtures devront être adaptées à leur destination et s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain.

Les clôtures doivent constituées par des grilles ou grillage, ou encore par des murettes de faible hauteur (0,60m au maximum) surmontées ou non d'un dispositif à claire-voie simple éventuellement doublées de haies vives, le tout dans la limite de hauteur de 2m.00, calculée depuis le niveau du sol naturel (avant travaux).

Les clôtures ne doivent pas nuire aux conditions de sécurité et de visibilité par rapport aux voies publiques et privées : leur hauteur pourra donc être limitée en dessous de la hauteur maximale fixée.

Toutefois, dans les secteurs où existent des murs traditionnels, il est possible de créer des murs à conditions de s'harmoniser avec l'environnement immédiat et de ne pas dépasser la hauteur des murs existants et cela afin de conforter la continuité de corps de rue du village.

Des clôtures différentes peuvent également être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger...) dûment justifiées.

Toute clôture végétale qui sera réalisée, devra l'être avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques (par exemple : noisetiers, érables, saules, cornouillers, charmille, etc...) et à l'exclusion de toutes essences étrangères à la région.

Terrassements et fouilles :

- Pour un terrain plat (pente < 10%), si les caractéristiques techniques de la construction nécessitent la mise en place d'un remblai de terre par rapport au terrain naturel avant construction, alors qu'une meilleure adaptation de celle-ci par rapport au sol permettrait de l'éviter ou de la diminuer, la hauteur de ce remblai ne pourra excéder 0,70m.

- Pour un terrain en pente (pente > 10%), un équilibre déblais/remblais sera privilégié afin de limiter au mieux les mouvements de terre, ces aménagements seront accompagnés d'un traitement de qualité des éléments techniques et un accompagnement paysager approprié (végétalisation).

Dans tous les cas, les accompagnements de type végétal seront préférés aux enrochements ou aux murs de soutènement.

- Les déblais et remblais devront être minimes de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan « coupe » (de limite à limite) comportant toutes cotes et courbes de niveaux nécessaires devra être annexé à la demande de permis de construire dans le but de montrer les mouvements de terre par rapport au terrain naturel et de montrer la qualité de l'intégration au site de la construction. L'application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme peut entraîner l'interdiction de la construction proposée si les déblais et remblais sont trop importants.

Façades :

Les façades des constructions nouvelles devront être de teintes sobres et s'harmoniser avec celles des constructions existant dans la zone.

Article UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les emplacements de stationnement des véhicules automobiles seront établis suivant les normes ci-après :

- **Pour les habitations** : 2 places de stationnement au minimum seront réservés pour chaque unité de logement.

Règle particulière : les portails seront si possible en retrait suffisant (5.00m au moins) au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique.

- **Pour tout établissement privé ou public**, ces espaces doivent être :

- 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 manoeuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaire sur le terrain d'assiette ou sur un terrain qui ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

Il est exigé au minimum 50% d'espaces paysagés en pleine terre ;

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.

De plus, pour des terrains supérieurs ou égaux à 1 hectare faisant l'objet d'un ensemble d'habitations individuelles, un terrain propriété collective sera réservé pour le jeu et des aménagements collectifs de loisirs (jeux d'enfants, aires de repos, etc...). Ne sont pas comptés comme faisant partie de ce terrain les délaissés de voirie ni les bas-côtés des voies automobiles.

Ce terrain devra correspondre à 10 % de l'ensemble du tènement.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est pas réglementé



PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT MARTIN-LE-VINOUX

UC

2014

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 3 : ZONE UC (zone mixte d'habitat individuel et collectif).

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère essentiellement résidentiel comportant à la fois des habitations individuelles et des immeubles d'habitat collectif avec les services et équipements qui leur sont nécessaires ainsi que des activités non nuisantes (immeubles de bureaux, commerces, activités artisanales et autres activités économiques non nuisantes pouvant s'intégrer parfaitement dans un secteur d'habitat). Cette zone peut aussi accueillir des équipements publics.

Le secteur UCa limite la hauteur à R+2 pour faciliter la transition avec le tissu pavillonnaire existant ;

Le secteur UCb permet le renouvellement urbain le long de la RD 1075 tout en limitant la hauteur à R+3 pour faciliter la transition avec le tissu pavillonnaire existant.

Les secteurs UCc et UCc cv correspondent à des pôles commerciaux avec obligation de créer ou maintenir des commerces, des activités et services en rez-de-chaussée.

Le secteur UCv correspond au vieux village.

Le secteur UCp est à vocation paysagère.

La zone UC est concernée par des risques naturels, se reporter au plan de prévention des risques naturels prévisibles et plan de prévention du risque inondation Isère aval figurant dans le dossier des annexes. Dans les zones constructibles sous conditions, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire devront tenir compte de la nature des risques, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

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

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

1. Les constructions à usage industriel ainsi que les installations agricoles.
2. Les abris mobiles, les dépôts de ferraille, de matériaux divers, de combustibles, de déchets ainsi que de véhicules.
3. Les terrains de camping et de caravaning.
4. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol sauf remodelage du terrain lié à un projet et soumis à autorisation en même temps que le dit projet, à l'exception des carrières souterraines.
5. Les constructions ne répondant pas au caractère de la zone défini ci avant ainsi que les activités économiques pouvant entraîner des nuisances ou une gêne pour les habitations voisines.
6. Les abris de jardin et garages construits isolément qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation.
7. Les stations de lavage automobile.
8. Dans le secteur UCp à vocation paysagère, tout type de construction.
9. Les commerces pour les secteurs UC, UCa, UCv et UCb.

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

- Les dépôts d'hydrocarbures, à condition que ces installations soient liées à des stations services ou garages et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- Les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) destiné à un usage domestique, à condition que ces installations soient liées à un commerce et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en éviter la propagation, sous réserve des autres règles en vigueur.
- En cas de sinistre tout bâtiment pourra être reconstruit à l'identique.
- Dans les zones non aedificandi inscrites dans les secteurs UCb et UCc soumises à des risques naturels (chute de pierres), les constructions principales à usage d'habitation, de bureau, etc...sont interdites. Toutefois, les constructions annexes (garages...) peuvent être autorisées après étude des risques et dans la mesure où ces constructions contribueraient à la protection contre le risque encouru.

- Les aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que les équipements nécessaires à leur bon fonctionnement.
- Pour les secteurs UC, UCa, UCv et UCb, les activités et services non nuisants et compatibles avec l'habitat.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (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, brancardage. Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voie publique ou privée sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle une plate-forme visible de la chaussée permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger.

Ce même raccordement devra engendré dans la mesure du possible des terrassements minimum et épouser le terrain naturel au maximum avec des talus de pente très douce (25%) en remblai comme en déblai (bien inférieure aux normes routières à 1/1 ou 3/2).

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en conséquence le portail sera si possible en retrait d'au moins 5.00m au droit des accès automobiles.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées devront présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des immeubles à desservir.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

1. Eau

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

2. Assainissement

a) *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé Publique si le réseau existe à proximité.

Toutefois, en l'absence provisoire de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome des ensembles est obligatoire mais les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur ; le bénéficiaire de cette dérogation sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

b) *Eaux pluviales*

L'imperméabilisation croissante des sols liée à la densification urbaine de la région grenobloise et l'augmentation des débits de pointe d'eaux pluviales qui en résulte, induisent des risques importants d'inondation lors des fortes pluies. Afin d'atténuer ces risques, les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle des parcelles privées et ne sont pas admises dans le réseau public d'assainissement.

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux, celles provenant d'arrosage des jardins, de lavage des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les sources, les eaux de vidange des piscines familiales, dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

- L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera privilégiée par tous dispositifs appropriés (noue, puits perdu, tranchées d'infiltration, fossé...).
- En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle (étude de sols à l'appui, zone de glissement) les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales public sous réserve de son existence et de sa disponibilité : un ratio de 5l/s/ha maximum est applicable. Le diamètre minimal de la canalisation de la partie privée entre le dispositif de stockage et la boîte de branchement sera de 30 mm pour limiter le risque d'obstruction.

Dans tous les cas (infiltration ou stockage/restitution), la surverse de sécurité devra être dirigée vers les espaces privés.

D'une façon générale, les ouvrages de gestion à l'air libre doivent être privilégiés, dans la mesure où ils permettent un contrôle de leur efficacité au cours du temps.

Attention : les équipements de stockage/restitution au réseau ne sont pas à confondre avec les équipements de stockage/recyclage. L'ouvrage de stockage, devra être en permanence vide en dehors des épisodes pluvieux.

Les eaux pluviales ne devront, en aucun cas, être raccordées sur une installation d'assainissement non-collectif.

En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de réaliser à sa charge et conformément aux prescriptions du permis de construire, les ouvrages permettant de gérer les eaux pluviales à la parcelle.

Dans le cas d'un rejet dans le milieu naturel (cours d'eau...), il conviendra d'obtenir l'autorisation auprès de l'autorité compétente.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés chaque fois que la situation le permettra.

Les réseaux publics d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés toutes les fois que cela sera techniquement possible.

Article UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

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

Sauf indications contraires inscrites sur le document graphique et lorsque le contexte urbain le justifie, l'implantation des constructions jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques pourra être autorisée : chaque cas sera alors examiné en particulier, notamment en référence aux constructions adjacentes, ainsi qu'en fonction des conditions de visibilité, de sécurité et de fonctionnement des voies publiques.

Les saillies sur le domaine public sont autorisées dans la limite de 1 mètre au-delà de l'alignement et à une hauteur supérieure à 3,5 mètres du trottoir.

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

7.1 limites de fond de parcelle (une limite de fond de parcelle sépare deux propriétés sans avoir de contact sur les voies ou emprises publiques) :

Les constructions pourront jouxter la limite séparative si leur hauteur n'excède pas 4.00 mètres.

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le

plus rapprochée, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4.00 m.

7.2 limites latérales (une limite latérale sépare deux propriétés et donne sur les voies ou emprises publiques) :

Lorsque les constructions seront édifiées en limite latérale elles pourront jouxter la limite séparative sur une profondeur maximale de 20.00 mètres à partir de l'alignement.

Au-delà de cette profondeur, elles ne pourront jouxter la limite séparative que si leur hauteur n'excède pas 4.00 m, ou se tenir à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4.00m.

Lorsque les constructions ne seront pas édifiées en limite séparative, elles devront se tenir à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4.00m.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une ou des constructions existantes de valeur ou en bon état qui seraient sur la limite séparative.

7-3 Pour les parcelles en aval de la RD 1075, les constructions ne pourront jouxter qu'une limite latérale. Lorsque le bâtiment ne jouxte pas la limite latérale ou au-delà de la profondeur de 20.00 m à partir de l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4.00 m (sauf en sous-sol).

Les annexes ou les extensions en rez-de-chaussée des bâtiments principaux pourront être édifiées jusqu'en limite séparative au delà de cette profondeur de 20.00 m à condition que leur hauteur n'excède pas 4.00 m.

7-4 Les piscines devront être implantées à une distance au moins égale à 4.00m des limites séparatives.

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

Une distance d'au moins 4.00m peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons d'ensoleillement, de sécurité ou de fonctionnement.

Article UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol d'un bâtiment correspond à sa projection verticale.

L'emprise au sol des constructions et ses annexes comprises, ne pourra excéder 65% de la surface du tènement concerné.

Les annexes enterrées dont la toiture est traitée en espace paysagé et dont la hauteur n'excède pas 1.20 m par rapport au terrain naturel seront comprises dans le calcul du coefficient d'emprise au sol.

Article UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

Dans la zone UC

Les constructions ne devront pas excéder 5 niveaux avec combles éventuels (R+4+combles ou étage partiel¹)

ou encore :

. 20.00m au faîtage ou à l'acrotère

Toutefois, dans les zones UCc et UCc cv pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme, des hauteurs supérieures à 5 niveaux et 20.00m pourront être ponctuellement autorisées ou prescrites, notamment pour créer des effets de composition à l'échelle de la ville ou des quartiers.

Dans le secteur UCv

Les constructions ne devront pas excéder 2 niveaux avec combles éventuels (R+1+combles ou étage partiel)

ou encore :

11.00m au faîtage

9.00m à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

Dans le secteur UCa

Les constructions ne devront pas excéder 3 niveaux avec combles éventuels (R+2+combles ou étage partiel)

ou encore :

15.00m au faîtage ou à l'acrotère

Dans le secteur UCb

Les constructions ne devront pas excéder 4 niveaux avec combles éventuels (R+3+combles ou étage partiel)

ou encore :

17.50m au faîtage ou à l'acrotère

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.

Les ouvrages techniques tels que antennes, postes de transformation EDF, station de pompage, etc. à condition d'être intégrés harmonieusement à leur environnement urbain, ne sont pas comptabilisés au titre de la hauteur.

¹ Un étage partiel est un étage ne représentant pas plus de 60 % de la surface de plancher du dernier étage desservi par chaque circulation verticale ou en retrait d'au moins 2 mètres de tous les alignements principaux de ce dernier (hors loggias ou retraits ponctuels).

Toutefois, l'extension de bâtiments existants peut autoriser le dépassement des maxima ci-dessus sous réserve de ne pas outrepasser la hauteur de l'existant.

Article UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Matériaux :

Des études particulières et approfondies d'implantation, de volumes, matériaux et couleurs, devront être réalisées afin d'assurer l'intégration au site et au contexte bâti, des nouvelles constructions.

L'architecture des constructions annexes devra obligatoirement s'harmoniser avec celle des constructions principales.

Les façades des constructions nouvelles devront être de teintes sobres et s'harmoniser avec celles des constructions existant dans la zone.

Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit.

Toitures :

La ligne de faîtage de la plus grande longueur du bâtiment sera perpendiculaire à l'alignement pour les constructions situées en aval de la RN 75, et parallèle à l'alignement pour les constructions situées en amont. En cas de toiture terrasse, cette règle s'applique à la plus grande longueur de la terrasse.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain limitrophe.

Clôtures :

Les clôtures devront être adaptées à leur destination et s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain.

Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillage, ou encore par des murettes de faible hauteur (0,60m au maximum) surmontées ou non d'un dispositif à claire-voie simple éventuellement doublées de haies vives, le tout dans la limite de hauteur de 2m.00, calculée depuis le niveau du sol naturel (avant travaux).

Les clôtures ne doivent pas nuire aux conditions de sécurité et de visibilité par rapport aux voies publiques et privées : leur hauteur pourra donc être limitée en dessous de la hauteur maximale fixée.

Toutefois, dans les secteurs où existent des murs traditionnels, il est possible de créer des murs à conditions de s'harmoniser avec l'environnement immédiat et de ne pas dépasser la hauteur des murs existants et cela afin de conforter la continuité de corps de rue du village.

Des clôtures différentes peuvent également être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger...) dûment justifiées.

Toute clôture végétale qui sera réalisée, devra l'être avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques (par exemple : noisetiers, érables, saules, cornouillers, charmille, etc...) et à l'exclusion de toutes essences étrangères à la région.

Terrassements et fouilles :

- Pour un terrain plat (pente < 10%), si les caractéristiques techniques de la construction nécessitent la mise en place d'un remblai de terre par rapport au terrain naturel avant construction, alors qu'une meilleure adaptation de celle-ci par rapport au sol permettrait de l'éviter ou de la diminuer, la hauteur de ce remblai ne pourra excéder 0,70m.

- Pour un terrain en pente (pente > 10%), un équilibre déblais/remblais sera privilégié afin de limiter au mieux les mouvements de terre, ces aménagements seront accompagnés d'un traitement de qualité des éléments techniques et un accompagnement paysager approprié (végétalisation).

Dans tous les cas, les accompagnements de type végétal seront préférés aux enrochements ou aux murs de soutènement.

- Les déblais et remblais devront être minimes de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan « coupe » (de limite à limite) comportant toutes cotes et courbes de niveaux nécessaires devra être annexé à la demande de permis de construire dans le but de montrer les mouvements de terre par rapport au terrain naturel et de montrer la qualité de l'intégration au site de la construction. L'application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme peut entraîner l'interdiction de la construction proposée si les déblais et remblais sont trop importants.

Façades :

Les façades des constructions nouvelles devront être de teintes sobres et s'harmoniser avec celles des constructions existant dans la zone.

Ordures ménagères :

Toute opération immobilière comportant plus de 4 logements ou plus de 4 lots (ou développant une surface de plancher supérieure ou égale à 350 m²) devra disposer d'un local d'une capacité suffisante, pour le stockage des conteneurs, conforme aux normes en vigueur et adapté aux contraintes de la collecte sélective. Ce local pourra être soit intégré au bâtiment soit à proximité ; dans tous les cas, il sera proche des halls d'entrée et des points de collecte et d'un accès facile et naturel pour les résidents en tenant compte de leurs trajets quotidiens.

Une aire de présentation à la collecte sera aménagée en bordure de la voie publique ou éventuellement, sous réserve d'accord des services concernés commune et METRO, sur l'espace public. Cette aire de présentation présentera les conditions requises pour la circulation des bennes à ordures ménagères et ne devra pas nécessiter de manœuvre du véhicule.

Article UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

-1- Les emplacements de stationnement des véhicules automobiles seront établis suivant les normes ci-après :

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé au minimum :

1 place de stationnement par tranche de 35 m² de S.P. Tout dépassement de cette surface implique la création d'une place supplémentaire.

En cas de réhabilitation d'habitation, il sera exigé 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de S.P. finale

Pour le logement locatif social, il est exigé au maximum 1 place de stationnement.

Pour les logements destinés à une population spécifique (résidence hôtelière, logement pour étudiants, maison pour personnes âgées, etc...) il est exigé au minimum 1 place pour 100 m² de S.P., sans pouvoir être inférieur à une place pour 3 logements.

Pour les logements collectifs les stationnements couverts ne seront pas cloisonnés. Toutefois la fermeture des boxes pourra être autorisée si le projet prévoit par ailleurs, et pour chaque logement, un lieu de stockage individuel (cave, cellier...).

Pour tout établissement privé ou public, ces espaces doivent être :

- 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.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher (surface utile).

Pour les constructions à usage commercial, il est imposé 1 place de stationnement par 50 m² de surface de vente (surface utile).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaire sur le terrain d'assiette ou sur un terrain qui ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

-2- Pour le secteur UCccv (Cœur de Ville)

1 place de stationnement par logement réalisée en garage couvert, intégré sous le bâtiment ou, à défaut, intégré au traitement paysager des espaces libres.

Pour les logements destinés à une population spécifique (résidence hôtelière, résidence pour les personnes âgées, résidence pour les étudiants, etc), il exigé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les locaux d'activités (commerces, services, bureaux), il est exigé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaire sur le

terrain d'assiette ou sur un terrain qui ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

-3- Stationnement des cycles :

Pour les logements collectifs, au moins un espace de stationnement pour les cycles devra être aménagé, de préférence à proximité des halls d'entrée. Sa surface sera d'au minimum 1,50 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher finale.

Article UC 13 – ESPACES LIBRES-PLANTATIONS – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

La totalité de la surface non construite de la parcelle sera traitée en jardin et aire de jeux.

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.

De plus, tout programme comportant un ensemble d'habitations devra préserver pour le jeu et les aménagements paysagers, un espace vert en pleine terre correspondant au minimum à 25 % de l'ensemble du tènement concerné dans les zones UC et UCb.

Cette proportion est portée à 30 % dans les secteurs UCa et UCv.

Lorsque les terrasses des annexes enterrées ou partiellement enterrées seront traitées en espaces paysagés accessibles, leurs surfaces seront comptées pour 50% dans les ratios ci-avant.

Ne sont pas comptés comme faisant partie de ces ratios les délaissés de voirie ni les bas-côtés des voies automobiles.

En dehors du secteur UCc cv (Cœur de Ville) 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.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les zones UC et ses différents secteurs, les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UC 3 à UC 13.



PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT MARTIN-LE-VINOUX

UD

2014

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 4 : ZONE UD
(zone à vocation culturelle).

Caractère de la zone :

La vocation essentiellement artistique de cette zone permettra de valoriser le patrimoine que représente la présence du bâtiment Casa Maures classé comme monument historique (Arrêté Ministériel du 5 Mai 1986).

La zone UD est concernée par des risques naturels, se reporter au plan de prévention des risques naturels prévisibles figurant dans le dossier des annexes. Dans les zones constructibles sous conditions, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire devront tenir compte de la nature des risques, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

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

Article UD 1 – TYPES D’OCCUPATION OU D’UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les constructions à usage industriel ainsi que les installations agricoles.
2. Les dépôts de ferraille, de matériaux divers, de combustibles, de déchets ainsi que de véhicules.
3. Les immeubles collectifs et les maisons d’habitation indépendantes d’une activité culturelle.

Article UD 2 – TYPES D’OCCUPATION OU D’UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d’artisanat d’art et leurs résidences incorporées.
- Les locaux permettant d’accueillir des manifestations culturelles.
- Les parkings y attenant.
- Les commerces s’y rapportant.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l’aménagement des espaces verts paysagés et ouverts au public.
- En cas de sinistre tout bâtiment pourra être reconstruit avec des capacités identiques (en volume et en surface).

SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisins (article 682 du Code Civil).

Toute opération doit prendre le minimum d’accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l’incendie, protection civile et brancardage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

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

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou encore de leur intégration dans la voirie publique communale.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour.

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

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire selon les normes communales pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissement

a) *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, si le réseau existe à proximité.

Toutefois, en l'absence provisoire de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome des ensembles est obligatoire mais les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur ; le bénéficiaire de cette dérogation sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

b) *Eaux pluviales*

L'imperméabilisation croissante des sols liée à la densification urbaine de la région grenobloise et l'augmentation des débits de pointe d'eaux pluviales qui en résulte, induisent des risques importants d'inondation lors des fortes pluies. Afin d'atténuer ces risques, les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle des parcelles privées et ne sont pas admises dans le réseau public d'assainissement.

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux, celles provenant d'arrosage des jardins, de lavage des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les sources, les eaux de

vidange des piscines familiales, dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

- L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera privilégiée par tous dispositifs appropriés (noue, puits perdu, tranchées d'infiltration, fossé...).
- En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle (étude de sols à l'appui, zone de glissement) les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales public sous réserve de son existence et de sa disponibilité : un ratio de 5l/s/ha maximum est applicable. Le diamètre minimal de la canalisation de la partie privée entre le dispositif de stockage et la boîte de branchement sera de 30 mm pour limiter le risque d'obstruction.

Dans tous les cas (infiltration ou stockage/restitution), la surverse de sécurité devra être dirigée vers les espaces privés.

D'une façon générale, les ouvrages de gestion à l'air libre doivent être privilégiés, dans la mesure où ils permettent un contrôle de leur efficacité au cours du temps.

Attention : les équipements de stockage/restitution au réseau ne sont pas à confondre avec les équipements de stockage/recyclage. L'ouvrage de stockage, devra être en permanence vide en dehors des épisodes pluvieux.

Les eaux pluviales ne devront, en aucun cas, être raccordées sur une installation d'assainissement non-collectif.

En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de réaliser à sa charge et conformément aux prescriptions du permis de construire, les ouvrages permettant de gérer les eaux pluviales à la parcelle.

Dans le cas d'un rejet dans le milieu naturel (cours d'eau...), il conviendra d'obtenir l'autorisation auprès de l'autorité compétente.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

Les réseaux publics d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

Article UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.

Cet article n'est pas réglementé.

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

Le retrait par rapport à l'alignement est de 5.00m, comptés horizontalement.

Des reculs plus importants peuvent être imposés sur certaines voies d'une importance particulière ; les documents graphiques indiquent alors pour chaque voie, les marges de recul.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1.00m de dépassement.

Lorsque la situation architecturale ou parcellaire le justifie, l'implantation en bordure de voies pourra être autorisée : chaque cas sera alors examiné en particulier, notamment en référence aux constructions adjacentes.

Article UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées jusqu'en limite parcellaire.

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

Une distance d'au moins 4.00m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons d'ensoleillement ou de sécurité.

Article UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol d'un bâtiment correspond à sa projection verticale.

L'emprise au sol des constructions, toutes annexes comprises, ne pourra excéder 25 % de la surface du tènement concerné.

Des adaptations pour les parcelles existantes comprises entre des terrains déjà bâtis peuvent être autorisées pour un faible dépassement de l'emprise au sol.

Article UD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à :

- 6.00m à l'égout de toiture.
- 9.00m au faîtage de la toiture.

Cette hauteur est comptée à partir de tout point du terrain naturel situé au point le plus bas de la projection de la construction et avant toute intervention sur le site.

Article UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

Compte tenu de la présence du bâtiment de la Casamaures, l'aspect architectural des bâtiments devra être particulièrement soigné et l'aspect extérieur en harmonie avec lui.

Les matériaux de toiture en teinte tuile vieillie sont souhaités.

Article UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les emplacements de stationnement des véhicules devront être en nombre suffisant pour assurer l'accueil du personnel et des visiteurs de la zone.

Ils devront être aménagés de telle sorte que les manoeuvres éventuelles de chargement ou de déchargement des véhicules puissent être effectuées en dehors des voies ou espaces publics. Ils seront plantés.

Article UD 13 – ESPACES LIBRES-PLANTATIONS – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

La totalité de la surface non construite de la parcelle sera traitée en jardin.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**Article UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est pas réglementé



PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT MARTIN-LE-VINOUX

UE

2014

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 4 : ZONE UE

(zone à vocation d'équipements publics).

Caractère de la zone :

La zone UE correspond au périmètre communal regroupant les principaux équipements publics pour l'éducation, le sport et les loisirs...

La zone UE est concernée par des risques naturels, se reporter au plan de prévention des risques naturels prévisibles figurant dans le dossier des annexes. Dans les zones constructibles sous conditions, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire devront tenir compte de la nature des risques, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

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

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

1. Les constructions à usage industriel ou artisanal les installations agricoles ou forestières, les entrepôts
2. les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces
3. Les dépôts de ferraille, de matériaux divers, de combustibles, de déchets ainsi que de véhicules.
- 4.. Les terrains de camping et de caravaning.

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

- Les équipements publics et les locaux d'habitation qui leur sont intégrés nécessaires à leur fonctionnement
- Les aires de stationnements ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'aménagement des espaces verts paysagés et ouverts au public.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (article 682 du Code Civil).

Toute opération doit utiliser le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

2. Voirie

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

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour.

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

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire selon les normes communales pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, si le réseau existe à proximité.

Toutefois, en l'absence provisoire de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome des ensembles est obligatoire mais les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur ; le bénéficiaire de cette dérogation sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

b) Eaux pluviales

L'imperméabilisation croissante des sols liée à la densification urbaine de la région grenobloise et l'augmentation des débits de pointe d'eaux pluviales qui en résulte, induisent des risques importants d'inondation lors des fortes pluies. Afin d'atténuer ces risques, les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle des parcelles privées et ne sont pas admises dans le réseau public d'assainissement.

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux, celles provenant d'arrosage des jardins, de lavage des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les sources, les eaux de vidange des piscines familiales, dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

- L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera privilégiée par tous dispositifs appropriés (noue, puits perdu, tranchées d'infiltration, fossé...).
- En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle (étude de sols à l'appui, zone de glissement) les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales public sous réserve de son existence et de sa disponibilité : un ratio de 5l/s/ha maximum est applicable. Le diamètre minimal de la canalisation de la partie privée entre le dispositif de stockage et la boîte de branchement sera de 30 mm pour limiter le risque d'obstruction.

Dans tous les cas (infiltration ou stockage/restitution), la surverse de sécurité devra être dirigée vers les espaces privés.

D'une façon générale, les ouvrages de gestion à l'air libre doivent être privilégiés, dans la mesure où ils permettent un contrôle de leur efficacité au cours du temps.

Attention : les équipements de stockage/restitution au réseau ne sont pas à confondre avec les équipements de stockage/recyclage. L'ouvrage de stockage, devra être en permanence vide en dehors des épisodes pluvieux.

Les eaux pluviales ne devront, en aucun cas, être raccordées sur une installation d'assainissement non-collectif.

En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de réaliser à sa charge et conformément aux prescriptions du permis de construire, les ouvrages permettant de gérer les eaux pluviales à la parcelle.

Dans le cas d'un rejet dans le milieu naturel (cours d'eau...), il conviendra d'obtenir l'autorisation auprès de l'autorité compétente.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

Les réseaux publics d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

Article UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.

Cet article n'est pas réglementé.

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

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement.

Toutefois, lorsque pour une voie importante une marge de reculement est indiquée sur les documents graphiques, la marge de reculement se substitue à l'alignement.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, 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 UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.3 limites de fond de parcelle (une limite de fond de parcelle sépare deux propriétés sans avoir de contact sur les voies ou emprises publiques) :

Les constructions pourront jouxter la limite séparative si leur hauteur n'excède pas 4.00 mètres.

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4.00 m.

7.4 limites latérales en zone (une limite latérale sépare deux propriétés et donne sur les voies ou emprises publiques) :

Lorsque les constructions seront édifiées en limite latérale elles pourront jouxter la limite séparative sur une profondeur maximale de 20.00 mètres à partir de l'alignement.

Au-delà de cette profondeur, elles ne pourront jouxter la limite séparative que si leur hauteur n'excède pas 4.00 m, ou se tenir à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4.00m.

Lorsque les constructions ne seront pas édifiées en limite séparative, elles devront se tenir à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4.00m.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une ou des constructions existantes de valeur ou en bon état qui seraient sur la limite séparative.

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

Une distance d'au moins 4.00m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons d'ensoleillement.

Article UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol d'un bâtiment correspond à sa projection verticale.

L'emprise au sol des constructions et ses annexes comprises, ne pourra excéder 65% de la surface du tènement concerné.

Les annexes enterrées dont la toiture est traitée en espace paysagé et dont la hauteur n'excède pas 1.20 m par rapport au terrain naturel seront comprises dans le calcul du CES.

Des adaptations pour les parcelles existantes comprises entre des terrains déjà bâtis peuvent être autorisées pour un faible dépassement de l'emprise au sol.

Article UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne devront pas excéder 5 niveaux avec combles éventuels (R+4+combles ou étage partiel²)

ou encore :

. 20.00m au faîtage ou à l'acrotère

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.

Les ouvrages techniques tels que antennes, postes de transformation EDF, station de pompage, etc. à condition d'être intégrés harmonieusement à leur environnement urbain, ne sont pas comptabilisés au titre de la hauteur.

Toutefois, l'extension de bâtiments existants peut autoriser le dépassement des maxima ci-dessus sous réserve de ne pas outrepasser la hauteur de l'existant.

Article UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'architecture des nouvelles constructions devra s'intégrer au site et au contexte bâti ; L'architecture des annexes devra s'harmoniser avec celle des constructions principales.

Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit.

Article UE 12 – STATIONNEMENT

1- Stationnement des véhicules :

Les emplacements de stationnement des véhicules devront être en nombre suffisant pour assurer l'accueil du personnel et des visiteurs de la zone. Chaque nouvel équipement public devra faire l'objet d'une analyse des besoins supplémentaires en stationnement.

2- Stationnement des cycles :

Pour toute opération, au moins un espace de stationnement pour les cycles devra être aménagé, de préférence à proximité des halls d'entrée. Sa surface sera d'au minimum 1,50 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher finale.

Article UE 13 – ESPACES LIBRES-PLANTATIONS – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Il est exigé au minimum 25% d'espaces paysagés en pleine terre

² Un étage partiel est un étage ne représentant pas plus de 60 % de la surface de plancher du dernier étage desservi par chaque circulation verticale ou en retrait d'au moins 2 mètres de tous les alignements principaux de ce dernier (hors loggias ou retraits ponctuels).

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**Article UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.



PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT MARTIN-LE-VINOUX

UI

2014

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 :

UIa : 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.

UIb : ce sous-secteur est réservé comme espace de loisirs et de détente en lien avec le site économique (UIa).

UIc : ce sous-secteur est ouvert aux équipements ou services liés ou non aux activités de la zone UI.

La zone UI est concernée par des risques naturels, se reporter au plan de prévention des risques naturels prévisibles et au plan de prévention du risque inondation Isère aval figurant dans le dossier des annexes. Dans les zones constructibles sous conditions, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire devront tenir compte de la nature des risques, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

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

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

- 1 – Les établissements industriels soumis à autorisation, ainsi que les installations agricoles ou forestières
- 2 – Les dépôts de ferraille, de combustibles, de déchets ainsi que de véhicules.
- 3 – Les bâtiments à usage d'habitation, l'hébergement hôtelier, le commerce
- 4 – Les campings et les caravanings.
- 5 – Les abris fixes ou mobiles et garages isolés qui ne constitueraient pas une annexe des constructions principales.
- 6 – Les équipements ou services à destination principale de loisir, détente.

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

- Les établissements industriels soumis ou non à déclaration, les bâtiments artisanaux et les bureaux.
 - En zone UI, 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 surface de plancher. En tout état de cause, la surface réservée à l'habitation ne pourra jamais être supérieure à celle réservée à l'emploi.
- 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 la RN 481.
- En sous-secteurs UIa et UIb les services en lien avec le site économique
 - L'hébergement hôtelier, le commerce, les équipements ou services à destination principale de loisir, détente, restauration en sous-secteur UIc
 - En sous-secteur UIb, la surface de plancher autorisée pour l'habitation ne pourra excéder 70 m², 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.
 - Les constructions de toute nature (sauf l'habitation) strictement nécessaires aux activités ferroviaires.

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 manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que leur stationnement.

En tout état de cause, l'aire de manœuvre 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*

L'imperméabilisation croissante des sols liée à la densification urbaine de la région grenobloise et l'augmentation des débits de pointe d'eaux pluviales qui en résulte, induisent des risques importants d'inondation lors des fortes pluies. Afin d'atténuer ces risques, les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle des parcelles privées et ne sont pas admises dans le réseau public d'assainissement.

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux, celles provenant d'arrosage des jardins, de lavage des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les sources, les eaux de vidange des piscines familiales, dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

- L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera privilégiée par tous dispositifs appropriés (noue, puits perdu, tranchées d'infiltration, fossé...).
- En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle (étude de sols à l'appui, zone de glissement) les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales public sous réserve de son existence et de sa disponibilité : un ratio de 5l/s/ha maximum est applicable. Le diamètre minimal de la canalisation de la partie privée entre le dispositif de stockage et la boîte de branchement sera de 30 mm pour limiter le risque d'obstruction.

Dans tous les cas (infiltration ou stockage/restitution), la surverse de sécurité devra être dirigée vers les espaces privés.

D'une façon générale, les ouvrages de gestion à l'air libre doivent être privilégiés, dans la mesure où ils permettent un contrôle de leur efficacité au cours du temps.

Attention : les équipements de stockage/restitution au réseau ne sont pas à confondre avec les équipements de stockage/recyclage. L'ouvrage de stockage, devra être en permanence vide en dehors des épisodes pluvieux.

Les eaux pluviales ne devront, en aucun cas, être raccordées sur une installation d'assainissement non-collectif.

En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de réaliser à sa charge et conformément aux prescriptions du permis de construire, les ouvrages permettant de gérer les eaux pluviales à la parcelle.

Dans le cas d'un rejet dans le milieu naturel (cours d'eau...), il conviendra d'obtenir l'autorisation auprès de l'autorité compétente.

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.

(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 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 U1a et U1c, la hauteur des constructions, est portée à R+4 avec une hauteur maximale de 19,50 m mesurés à l'égout des toitures ou au niveau de la terrasse.

Toutefois, en sous-secteur U1a et U1c, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme, des hauteurs supérieures à 5 niveaux et 19,50 m pourront être ponctuellement autorisées ou prescrites, notamment pour créer des effets de composition à l'échelle de la ville ou des quartiers

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 10.000 m².
- 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle supérieure à 10.000 m².

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).

Pour les autres activités autorisées, il sera aménagé au minimum un emplacement par 50 m² de surface de plancher

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaire sur le terrain d'assiette ou sur un terrain qui ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de

réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

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.



PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT MARTIN-LE-VINOUX

UZ

2013

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 6 : ZONE UZ
(zone affectée au domaine ferroviaire)

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone directement affectée au domaine ferroviaire avec les équipements nécessaires à l'exploitation du domaine ferroviaire

La zone UZ est concernée par des risques naturels, se reporter au plan de prévention des risques naturels prévisibles et au plan de prévention du risque inondation Isère aval figurant dans le dossier des annexes. Dans les zones constructibles sous conditions, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire devront tenir compte de la nature des risques, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

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

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

1. Les constructions à usage industriel et agricole.
2. Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation.
3. Les dépôts non liés à l'exploitation du service ferroviaire.
4. Les commerces, services (bureaux, etc...) ou halls d'exposition isolés ou en ensemble.
5. Les terrains de camping ou de caravaning.
6. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
7. Les habitations sous toutes les formes, isolées ou en lotissement.

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

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

Article UZ 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, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles est obligatoire. L'insuffisance éventuelle des réseaux peut entraîner le refus de permis de construire.

b) *Pour les autres constructions*

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 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 UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise publiques ou privées communes au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 7.00m.

Des reculs plus importants peuvent être imposés sur certaines voies d'une importance particulière : les documents graphiques indiquent alors les marges de recul.

Adaptation autorisée :

Des reculs moins importants, voire même la construction à l'alignement, pourront être autorisés le long des voies publiques dans certains cas particuliers où la solution normale n'est pas possible.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5.00m.

Toutefois, cette marge de peut être réduite ou supprimée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe – feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

Des reculs moins importants, voire même la construction à l'alignement pourront être autorisées le long des voies publiques dans certains cas particuliers où la solution normale de recul n'est pas possible.

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

Sans objet.

Article UZ 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de CES.

Article UZ 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10.00m mesurés à l'égout des toitures ou au niveau de la terrasse.

Seules, les installations techniques telles que cheminées, château d'eau, tour d'essai, etc, pourront dépasser cette cote.

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

Article UZ 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 de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

En bordure des voies, les clôtures devront être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur (en principe de 0,50m) 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 1,50m de hauteur sur rue et 2,00m sur propriétés riveraines. Toutefois, les clôtures en béton moulé dit « décoratif » 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 UZ 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour tout établissement privé ou public autorisé dans la zone, les espaces de stationnement doivent être :

- 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.

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

Sans objet.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**Article UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Dans la zone UZ, il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou installations nécessaires aux activités ferroviaires.
2. Le COS est nul pour toutes les autres formes de constructions ou d'installations.



PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT MARTIN-LE-VINOUX

AU

2014

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 7 : ZONE AU (zone à urbaniser).

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone non constructible destinée, dans l'avenir, à l'urbanisation. La construction d'habitations individuelles est cependant autorisée en zone AUa sous certaines conditions.

La zone AU est concernée par des risques naturels, se reporter au plan de prévention des risques naturels prévisibles figurant dans le dossier des annexes. Dans les zones constructibles sous conditions, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire devront tenir compte de la nature des risques, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

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

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

Sont interdits les nouveaux aménagements suivants :

1. Les lotissements sauf dans le secteur AUa,
2. Les locaux d'habitation de tous ordres, autres que ceux autorisés à l'article AU2.
3. Les constructions à usage de bureau ou de commerce.
4. Tous les établissements industriels ou agricoles.
5. Les installations de camping et de caravaning.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, à l'exception des carrières souterraines.
7. Les abris fixes ou mobiles, les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles, de déchets, ainsi que de véhicules.
8. Les installations agricoles.
9. Les abris de jardin et garages isolés qui ne constitueraient pas une annexe d'une habitation.

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

La réalisation d'équipements publics est autorisée dans la zone AU.

L'aménagement intérieur des bâtiments existants.

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

Dans le secteur AUa, les habitations individuelles sont autorisées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (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, brancardage. Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voie publique ou privée sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle une plate-forme visible de la chaussée permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger.

Ce même raccordement devra engendré dans la mesure du possible des terrassements minimum et épouser le terrain naturel au maximum avec des talus de pente très douce (25%) en remblai comme en déblai (bien inférieure aux normes routières à 1/1 ou 3/2).

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

2. Voirie

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

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou encore de leur intégration dans la voirie publique communale.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D' ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire, selon les normes communales, pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Les constructions qui ne pourront être desservies en eau ne seront pas admises.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, conformément à l'art. L 33 du Code de la Santé Publique si le réseau existe à proximité.

Toutefois en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome des habitations est obligatoire ; les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur ; le bénéficiaire de cette dérogation sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès qu'il est construit, et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

b) Eaux pluviales

En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau ou un déversoir naturel (canal, rivière, fossé) existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les collecteurs.

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.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés chaque fois que la situation le permettra.

Les réseaux publics d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés toutes les fois que cela sera techniquement possible.

Article AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

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

En zone AUa, le retrait par rapport à l'alignement est de 5.00m comptés horizontalement.

Des retraits par rapport à l'alignement supérieurs à 5.00m peuvent être imposés, notamment au débouché des voies d'accès, de manière à dégager la visibilité et en bordure de certaines voies importantes : les documents graphiques indiquent, pour chaque voie, les marges de recul.

Des emprises sur la zone de retrait peuvent être autorisées, notamment sur les voies piétonnes et les voies en impasse.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, 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 AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Dispositions générales

En zone AUa, les constructions principales devront être implantées à une distance des limites séparatives égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4.00m.

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.

Des constructions annexes (garages, ateliers de bricolage, buanderies, abris de jardins) peuvent être édifiées jusqu'en limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 2,50m à l'égout de toiture.

Les piscines devront être implantées à une distance au moins égale à 4.00m des limites séparatives.

2 – Dispositions particulières

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites avec une zone A ou N.

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

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

En zone AUa, une distance d'au moins 4.00m est imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons d'ensoleillement ou de sécurité.

Constructions d'annexes :

La construction d'annexes (garage, piscine, abri de jardin, etc...) liée à une habitation existante est autorisée sous condition que :

- la construction fasse partie du même tènement.
- la construction soit enterrée si les caractéristiques du terrain naturel le permettent.
- la construction soit implantée dans la limite maximum de 20.00m à partir du mur extérieur de l'habitation existant.

Article AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de CES.

Article AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions est limitée à

9.00m au faîtage de la toiture ou 6.00 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère

Cette hauteur est comptée à partir de la cote sur terrain naturel avant toute intervention sur le site situé au point le plus bas de la projection de la construction.

Les ouvrages techniques tels que châteaux d'eau, station de pompage, etc., ainsi que les équipements publics pourront dépasser la hauteur maximale fixée précédemment à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement naturel et urbain.

Article AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Clôtures :

Les clôtures devront être adaptées à leur destination et s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain.

Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillage, ou encore par des murettes de faible hauteur (0,60m au maximum) surmontées ou non d'un dispositif à claire-voie simple éventuellement doublées de haies vives, le tout dans la limite de hauteur de 2m.00, calculée depuis le niveau du sol naturel (avant travaux).

Les clôtures ne doivent pas nuire aux conditions de sécurité et de visibilité par rapport aux voies publiques et privées : leur hauteur pourra donc être limitée en dessous de la hauteur maximale fixée.

Toutefois, dans les secteurs où existent des murs traditionnels, il est possible de créer des murs à conditions de s'harmoniser avec l'environnement immédiat et de ne pas dépasser la hauteur des murs existants et cela afin de conforter la continuité de corps de rue du village.

Des clôtures différentes peuvent également être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger...) dûment justifiées.

Toute clôture végétale qui sera réalisée, devra l'être avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques (par exemple : noisetiers, érables, saules, cornouillers, charmille, etc...) et à l'exclusion de toutes essences étrangères à la région.

Terrassements et fouilles :

- Pour un terrain plat (pente < 10%), si les caractéristiques techniques de la construction nécessitent la mise en place d'un remblai de terre par rapport au terrain naturel avant construction, alors qu'une meilleure adaptation de celle-ci par rapport au sol permettrait de l'éviter ou de la diminuer, la hauteur de ce remblai ne pourra excéder 0,70m.

- Pour un terrain en pente (pente > 10%), un équilibre déblais/remblais sera privilégié afin de limiter au mieux les mouvements de terre, ces aménagements seront accompagnés d'un traitement de qualité des éléments techniques et un accompagnement paysager approprié (végétalisation).

Dans tous les cas, les accompagnements de type végétal seront préférés aux enrochements ou aux murs de soutènement.

- Les déblais et remblais devront être minimes de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan « coupe » (de limite à limite) comportant toutes cotes et courbes de niveaux nécessaires devra être annexé à la demande de permis de construire dans le but de montrer les mouvements de terre par rapport au terrain naturel et de montrer la qualité de l'intégration au site de la construction. L'application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme peut entraîner l'interdiction de la construction proposée si les déblais et remblais sont trop importants.

Façades :

Les façades des constructions nouvelles devront être de teintes sobres et s'harmoniser avec celles des constructions existant dans la zone.

Les constructions annexes et en particulier les garages seront étudiées et réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs, etc...).

Ordures ménagères :

Toute opération immobilière comportant plus de 4 logements ou plus de 4 lots (ou développant une surface de plancher supérieure ou égale à 350 m²) devra disposer d'un local d'une capacité suffisante, pour le stockage des conteneurs, conforme aux normes en vigueur et adapté aux contraintes de la collecte sélective. Ce local pourra être soit intégré au bâtiment soit à proximité ; dans tous les cas, il sera proche des halls d'entrée et des points de collecte et d'un accès facile et naturel pour les résidents en tenant compte de leurs trajets quotidiens.

Une aire de présentation à la collecte sera aménagée en bordure de la voie publique ou éventuellement, sous réserve d'accord des services concernés commune et METRO, sur l'espace public. Cette aire de présentation présentera les conditions requises pour la circulation des bennes à ordures ménagères et ne devra pas nécessiter de manœuvre du véhicule.

Article AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les emplacements de stationnement seront établis suivant les règles suivantes :

a) Pour les habitations :

Les espaces à réserver pour le stationnement doivent pouvoir contenir un nombre de voitures égal à 2 fois le nombre d'unités de logements.

Règle particulière : les portails seront si possible en retrait suffisant (5.00m au moins) au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique, notamment dans les rues étroites et les impasses où cette règle est obligatoire (1).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaire sur le terrain d'assiette ou sur un terrain qui ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération, soit de l'acquisition ou de la

concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

b) *Pour tout établissement privé ou public, ces espaces doivent être :*

- suffisants pour assurer le parking 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 manoeuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

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

La totalité des surfaces non construites qu'elles soient privatives ou publiques, sera aménagée en espaces verts (jardins, aires de jeux et espaces libres).

Les espaces libres entre les constructions indépendamment des aires de stationnement et de circulation seront égaux à 70 % au minimum de la parcelle.

Les boisements ou arbres existants seront respectés. Toutefois les arbres abattus par nécessité remplacés par un nombre égal d'arbres de haute tige.

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.

- (1) La deuxième unité de stationnement à l'air libre demandée pour l'habitation individuelle peut alors être prévue selon cette disposition.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est pas réglementé.



PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT MARTIN-LE-VINOUX

A

2013

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 8 : ZONE A
(zone agricole).

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone qui ne sera pas équipée pour d'autres usages que l'agriculture ; elle est donc réservée aux activités agricoles et fait l'objet d'une protection particulière afin de permettre, malgré des sols d'une valeur agricole moyenne, le maintien et l'amélioration des exploitations existantes ou la création de nouvelles exploitations.

La zone A est concernée par des risques naturels, se reporter au plan de prévention des risques naturels prévisibles figurant dans le dossier des annexes. Dans les zones constructibles sous conditions, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire devront tenir compte de la nature des risques, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

La zone A comprend **des sous-zones Ah** : (habitat existant) où les constructions existantes sont isolées dans des espaces à caractère agricole; Leur extension est réglementée.

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

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

Sont interdits les nouveaux types d'aménagements suivants :

- locaux à usage d'habitation sauf conditions définies à l'article A2.
- constructions à usage de commerces ou de bureaux.
- établissements industriels classés ou non.
- installations de camping et de caravanage sauf celles liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole.
- ouvertures et exploitations de carrières, à l'exception des carrières souterraines.
- les dépôts divers à l'exception de ceux nécessaires pour l'exploitation agricole des sols.
- installations sportives ou de loisirs.
- garages isolés qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation.

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

I - Dispositions générales

Sont autorisés :

1. Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol (y compris les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration) strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction de l'exploitation), l'emprise au sol est limitée à 120 m² et leurs implantations, selon la nature de l'activité, dans un ou à proximité immédiate des bâtiments d'exploitations et former un ensemble cohérent avec ces derniers ; l'habitation ne sera autorisée que si les bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants.

Le changement de destination dans le volume existant à usage exclusif d'habitation des bâtiments agricoles existants sous réserve que :

- le bâtiment soit lié à une habitation déjà existante sur le même tènement et que
- le bâtiment présente une emprise au sol au moins égale à 60m² et que le clos et le couvert soient assurés et que
- le bâtiment présente un intérêt architectural et patrimonial (art. L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme).

2. Les installations d'intérêt général telles que les stations de transformation EDF, stations de pompage, réservoirs d'eau, dans la mesure où leur implantation ne nuit pas aux exploitations agricoles voisines et s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié (études architecturales, rideaux de verdure, mouvements de terre, etc...).

3. L'aménagement intérieur des bâtiments existants sans changement de destination.
4. En cas de sinistre tout bâtiment pourra être reconstruit à l'identique, sans changement de destination.

II - Dispositions particulières applicables aux sous-zones Ah

Dans les sous-zones Ah seuls sont admis :

1. les aménagements dans le volume des bâtiments existants sans changement de destination et à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux milieux naturels et aux paysages ;
2. les extensions des habitations existantes de plus de 60 m² d'emprise au sol à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux milieux naturels et aux paysages.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D' ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds (article 682 du Code Civil).

Les accès automobiles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou encore de leur intégration dans la voirie publique communale.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

- Eau

Lorsque le réseau d'eau potable existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute opération requérant une alimentation en eau.

En l'absence de ce réseau, les constructions à usage d'habitation et les installations diverses prévues à l'art. A 2 ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge les dispositifs techniques (pompages, captages, etc...) permettant de les alimenter conformément à la réglementation correspondante en matière de protection sanitaire.

- Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, si le réseau existe à proximité.

Toutefois, en l'absence provisoire de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome des habitations est obligatoire : les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur ; le bénéficiaire de cette dérogation sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Article A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.

Cet article n'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5.00m en retrait de l'alignement.

Toutefois, des reculs plus importants peuvent être imposés en bordure de certaines voies.

Les documents graphiques indiquent pour chaque voie les marges de recul.

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 A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction (y compris les annexes) doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 5.00m.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives à condition de ne pas entraîner de gêne pour l'utilisation agricole des parcelles voisines

et pour les constructions d'habitations existantes. De même pour des raisons d'intégration harmonieuse à l'environnement naturel.

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

Une distance d'au moins 4.00m est imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité et d'ensoleillement.

La construction d'annexes d'une emprise au sol au plus égale à 20m² (garage, piscine, abri de jardin, etc...) liée à une habitation existante est autorisée sous condition que :

- la construction fasse partie du même tènement.
- la construction soit enterrée si les caractéristiques du terrain naturel le permettent.
- la construction soit implantée dans la limite maximum de 20.00m à partir du mur extérieur de l'habitation existante.

Article A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les sous-zones Ah, l'emprise au sol des habitations est limitée à 120m² d'emprise au sol.

Article A10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est limitée à 9.00m au faîtage pour les constructions autorisées. Toutefois, la hauteur des bâtiments d'exploitation agricole (silos, hangars, granges, etc...) sera limitée au maximum et ne pourra en aucun cas dépasser 15.00m au faîtage des toitures.

Les installations d'intérêt général (réservoirs par exemple) pourront dépasser cette hauteur maximale à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans leur environnement naturel.

Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Sont interdites 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 avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les toitures terrasses ainsi que les toitures en tôle ondulée métallique galvanisée, les couvertures en fibrociment teinte naturelle et tous matériaux de teintes claires sont interdits. Les matériaux de toiture en teinte tuile vieillie sont, par contre, souhaités.

Les constructions annexes, même liées à des utilisations strictement techniques (silos, châteaux d'eau, granges ou hangars) doivent faire l'objet d'un permis de construire et être traités au même titre que les constructions principales.

Clôtures :

Les clôtures devront être adaptées à leur destination et s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain.

Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillage, ou encore par des murettes de faible hauteur (0,60m au maximum) surmontées ou non d'un dispositif à claire-voie simple éventuellement doublées de haies vives, le tout dans la limite de hauteur de 2m.00, calculée depuis le niveau du sol naturel (avant travaux).

Les clôtures ne doivent pas nuire aux conditions de sécurité et de visibilité par rapport aux voies publiques et privées : leur hauteur pourra donc être limitée en dessous de la hauteur maximale fixée.

Toutefois, dans les secteurs où existent des murs traditionnels, il est possible de créer des murs à conditions de s'harmoniser avec l'environnement immédiat et de ne pas dépasser la hauteur des murs existants et cela afin de conforter la continuité de corps de rue du village.

Des clôtures différentes peuvent également être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger...) dûment justifiées.

Toute clôture végétale qui sera réalisée, devra l'être avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques (par exemple : noisetiers, érables, saules, cornouillers, charmille, etc...) et à l'exclusion de toutes essences étrangères à la région.

Terrassements et fouilles :

- Pour un terrain plat (pente < 10%), si les caractéristiques techniques de la construction nécessitent la mise en place d'un remblai de terre par rapport au terrain naturel avant construction, alors qu'une meilleure adaptation de celle-ci par rapport au sol permettrait de l'éviter ou de la diminuer, la hauteur de ce remblai ne pourra excéder 0,70m.

- Pour un terrain en pente (pente > 10%), un équilibre déblais/remblais sera privilégié afin de limiter au mieux les mouvements de terre, ces aménagements seront accompagnés d'un traitement de qualité des éléments techniques et un accompagnement paysager approprié (végétalisation).

Dans tous les cas, les accompagnements de type végétal seront préférés aux enrochements ou aux murs de soutènement.

- Les déblais et remblais devront être minimes de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan « coupe » (de limite à limite) comportant toutes cotes et courbes de niveaux nécessaires devra être annexé à la demande de permis de construire dans le but de montrer les mouvements de terre par rapport au terrain naturel et de montrer la qualité de l'intégration au site de la construction. L'application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme peut entraîner l'interdiction de la construction proposée si les déblais et remblais sont trop importants.

Façades :

Les façades des constructions nouvelles devront être de teintes sobres et s'harmoniser avec celles des constructions existant dans la zone.

Article A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, exploitations et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Les boisements existants (haies, rideaux d'arbres coupe-vent,...) devront être respectés dans la mesure où ils n'entravent pas l'exploitation agricole des sols et ne font pas l'objet eux-mêmes d'une exploitation.

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.

Espaces paysagers :

Les espaces paysagers repérés dans le document cartographique sont constitués d'une bande de 10.00m de part et d'autre du bord des ruisseaux à ciel ouvert. Cette bande préconisée par le Schéma Directeur, constitue également un corridor écologique accompagnant le réseau hydrographique.

L'objectif est de préserver les qualités paysagères et écologiques de ces espaces, d'y permettre le développement d'une végétation spécifique des abords de l'eau, la promenade et l'entretien des ruisseaux.

A cette fin, toute nouvelle construction y est interdite. Les clôtures seront en recul suffisant de 10.00m de part et d'autre pour préserver la continuité de cet espace paysager. Tout en préservant la végétation, cet espace devra intégrer un cheminement piéton continu pour assurer l'entretien du ruisseau.

De même toute activité agricole, qui par sa nature (labourage, traitement des sols...) pourrait remettre en cause l'intégrité de cet espace paysager et écologique, devra respecter un recul de 10.00m de part et d'autre par rapport à la limite du ruisseau concerné.

Dans les espaces paysagers inscrits sous les lignes électriques à haute tension, les défrichements liés à la pose ou à l'entretien des lignes électriques devront être compensés par de nouvelles plantations d'essences locales et par des aménagements paysagers de manière à assurer une intégration harmonieuse de ces espaces dans leur environnement forestier.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**Article A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

En zone A, il n'est pas fixé de COS.



PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT MARTIN-LE-VINOUX

N

2013

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 9 : ZONE N
(zone naturelle de site à protéger).

Caractère de la zone :

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (R 123.8).

Elle comprend le secteur NL destiné à l'accueil d'activités de loisirs et Nz correspondant aux ZNIEFF.

La zone N est concernée par des risques naturels, se reporter au plan de prévention des risques naturels prévisibles figurant dans le dossier des annexes. Dans les zones constructibles sous conditions, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire devront tenir compte de la nature des risques, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

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

Article N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits les nouveaux aménagements suivants :

- lotissements et ensembles immobiliers.
- locaux à usage d'habitation.
- constructions à usage de commerces ou de bureaux.
- établissements industriels et agricoles classés ou non.
- installations de camping et de caravaning.
- ouvertures et exploitations de carrières, à l'exception des carrières souterraines.
- abris et dépôts divers à l'exception de ceux nécessaires pour l'exploitation agricole des sols.
- abris de jardins, garages isolés et abris de fin de semaine non liés à une habitation existante.

Article N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- 1 - Les installations et constructions liées à des équipements sportifs et de loisirs de plein air pouvant s'insérer sans dommage dans l'environnement. Toutefois, seuls les bâtiments techniques strictement indispensables et les bâtiments réservés à l'habitation des gardiens sont autorisés.
- 2 - Les installations et constructions destinées à satisfaire les besoins issus des seules exploitations agricoles existantes de caractère extensif.
- 3 - Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, ainsi que les monuments commémoratifs.
- 4 - L'aménagement intérieur des bâtiments existants sans changement de destination autres que ceux autorisés au présent article.
- 5 - Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU de plus de 80m² de surface de plancher dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- 6 - En cas de sinistre tout bâtiment pourra être reconstruit à l'identique, sans changement de destination.
- 7 - Dans le secteur NL peuvent être autorisés, lorsque l'ensemble des équipements nécessaires (infrastructures et superstructures) est pris en charge par le constructeur, les aménagements et constructions nécessaires pour les activités de loisirs, de sports, d'accueil, de restauration et d'hébergement à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement naturel du site et qu'ils respectent son caractère d'espace naturel de

loisirs. Est autorisé toute ouverture nécessaire au bon fonctionnement du secteur (fenêtre, porte) sur tout bâti. Afin de préserver le paysage, la zone non aedificandi de ce même secteur, inscrite au document graphique, interdit toute sorte de construction.

8 - Dans le secteur Nz correspondant aux ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) peuvent être autorisées les installations ou aménagements nécessaires à la préservation des milieux d'intérêt écologique floristique et faunistique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (article 682 du Code Civil).

Les accès automobiles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

1. Eau

Lorsque le réseau d'eau potable existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute opération requérant une alimentation en eau.

En l'absence de ce réseau, les constructions à usage d'habitation et les installations diverses prévues à l'article N 2 ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge les dispositifs techniques (pompages, captages, etc...) permettant de les alimenter conformément à la réglementation correspondante en matière de protection sanitaire.

2. Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, si le réseau existe à proximité.

Toutefois, en l'absence provisoire de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome des constructions est obligatoire : les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur ; le bénéficiaire de cette dérogation sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

3. Autres réseaux

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être strictement limités.

Article N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport à l'alignement. Ce retrait est au moins égal à 5.00m.

Toutefois, des reculs plus importants peuvent être imposés en bordure de certaines voies.

Les documents graphiques indiquent pour chaque voie les marges de recul.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, 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 N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction (y compris les annexes) doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 5.00m.

Toutefois, cette distance pourra être réduite pour des constructions annexes pour des raisons d'intégration harmonieuse à l'environnement naturel.

Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4.00m est imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons d'ensoleillement ou de sécurité.

La construction d'annexes d'une emprise au sol au plus égale à 20m² (garage, piscine, abri de jardin, etc...) liée à une habitation existante est autorisée sous condition que :

- la construction fasse partie du même tènement,
- la construction soit enterrée si les caractéristiques du terrain naturel le permettent,
- la construction soit implantée dans la limite maximum de 20.00m à partir du mur extérieur de l'habitation existante.

Article N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NL l'emprise au sol des constructions autorisées ne pourra excéder 30% de la surface totale du tènement concerné.

Article N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est limitée à 9.00m au faîtage pour les constructions et les installations visées à l'art. N 2.

Toutefois :

- La hauteur des installations annexes liées à l'exploitation agricole (silos, hangars, granges, etc...) sera limitée au maximum et ne pourra en aucun cas dépasser 15.00m au faîtage des toitures.

- Pour les constructions, installations et équipements d'intérêt général ainsi que pour les monuments, il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement naturel.

Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Afin d'assurer à la zone naturelle un aspect satisfaisant, les constructions autorisées seront édifiées, soit dans le style et les matériaux des constructions existantes, soit à partir d'une étude approfondie de leur relation avec l'environnement (volumes bas, matériaux naturels, formes simples, etc...).

Sont interdites 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 toitures en tôle ondulée métallique galvanisée, les couvertures en fibrociment teinte naturelle et tous matériaux de teintes claires sont interdits. Les matériaux de toiture en teinte tuile vieillie sont par contre, souhaitée.

Les toitures terrasses et à un seul pan sont interdites.

Toutefois les toitures terrasses et à un seul pan pourront être ponctuellement autorisées pour des raisons techniques ou d'harmonie architecturale dans une limite maximum de 40 % de la surface totale couverte du projet concerné ainsi que pour les constructions annexes.

Clôtures :

Les clôtures devront être adaptées à leur destination et s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain.

Les clôtures doivent constituées par des grilles ou grillage, ou encore par des murettes de faible hauteur (0,60m au maximum) surmontées ou non d'un dispositif à claire-voie

simple éventuellement doublées de haies vives, le tout dans la limite de hauteur de 2m.00, calculée depuis le niveau du sol naturel (avant travaux).

Les clôtures ne doivent pas nuire aux conditions de sécurité et de visibilité par rapport aux voies publiques et privées : leur hauteur pourra donc être limitée en dessous de la hauteur maximale fixée.

Toutefois, dans les secteurs où existent des murs traditionnels, il est possible de créer des murs à conditions de s'harmoniser avec l'environnement immédiat et de ne pas dépasser la hauteur des murs existants et cela afin de conforter la continuité de corps de rue du village.

Des clôtures différentes peuvent également être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger...) dûment justifiées.

Toute clôture végétale qui sera réalisée, devra l'être avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques (par exemple : noisetiers, érables, saules, cornouillers, charmille, etc...) et à l'exclusion de toutes essences étrangères à la région.

Terrassements et fouilles :

- Pour un terrain plat (pente < 10%), si les caractéristiques techniques de la construction nécessitent la mise en place d'un remblai de terre par rapport au terrain naturel avant construction, alors qu'une meilleure adaptation de celle-ci par rapport au sol permettrait de l'éviter ou de la diminuer, la hauteur de ce remblai ne pourra excéder 0,70m.

- Pour un terrain en pente (pente > 10%), un équilibre déblais/remblais sera privilégié afin de limiter au mieux les mouvements de terre, ces aménagements seront accompagnés d'un traitement de qualité des éléments techniques et un accompagnement paysager approprié (végétalisation).

Dans tous les cas, les accompagnements de type végétal seront préférés aux enrochements ou aux murs de soutènement.

- Les déblais et remblais devront être minimes de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan « coupe » (de limite à limite) comportant toutes cotes et courbes de niveaux nécessaires devra être annexé à la demande de permis de construire dans le but de montrer les mouvements de terre par rapport au terrain naturel et de montrer la qualité de l'intégration au site de la construction. L'application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme peut entraîner l'interdiction de la construction proposée si les déblais et remblais sont trop importants.

Façades :

Les façades des constructions nouvelles devront être de teintes sobres et s'harmoniser avec celles des constructions existant dans la zone.

Article N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations et installations de tout type autorisées au titre de l'art. N 2 doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les installations seront intégrées au site, notamment par leur implantation et plantées (végétation locale).

Article N 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

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.

Espaces paysagers :

Dans les espaces naturels situés sous les lignes électriques à haute tension, les défrichements liés à la pose ou à l'entretien des lignes électriques devront être compensés par de nouvelles plantations d'essences locales et par des aménagements paysagers de manière à assurer une intégration harmonieuse de ces espaces dans leur environnement forestier.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone N, les possibilités de construire résultent de l'application de l'article N3 à N13.

MODIFICATION n°5 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT MARTIN LE VINOUX

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

N°	Références Cadastres	Surface (m2)	Maître d'ouvrage	Nature de l'équipement prévu
2	AY n° 284 et pour partie AY n°285	270 env.	Commune	Elargissement rue du Petit-Lac
3	AY n° 83 - 84	3572	Commune	Espace de loisirs de proximité
4	Pour partie AT n° 26	1500	Commune	Extention du cimetière du Village
6	Pour partie AY n° 266	95 env.	Commune	Elargissement (2m) tronçon de la rue du Petit-Lac
7	Pour partie AT n°22p (devenue AT 362) , partie de AT 343 (devenue AT 359) , partie de AT 28	600 env.	Commune	Création d'une liaison piétonne dans le village
8	Pour partie AY n° 110	65 env.	Commune	Création d'une liaison piéton-cycle entre la rue Félix-Faure et l'ER 9
9	Pour partie AY n° 110	175 env.	Commune	Création d'une liaison piéton-cycle
12	Pour partie AY n° 381 - 270 - 271 - 193 - 269	1500 env.	Commune	Création d'une liaison piéton-cycle
13	Pour partie AT n° 71 et partie de AT 74	710 (soit 310 m ² d'extension)	Commune	Création d'une liaison piéton-cycle entre l'impasse du 16 août 1944 et la place du Village (rue Vassieux)
14	Pour partie AC n° 48	300 env.	Commune	Reprise du carrefour + stationnement
15	Pour partie AI n° 95	75 env.	Commune	Création de stationnement scolaire
16	Pour partie AN n°84	365 env.	Commune	Création de stationnement en lien avec les loisirs
17	pour partie AT 154 - 155 - 156 - 159	800	Commune	Cheminement piéton entre la rue du 8 mai 1945 et la rue de la résistance
18	AY 505 AY 506 AY507 AY 508 AY 509 pour partie et AY 325	2950 env.	Commune	Espaces de loisirs de proximité

*Vo pour être annexé
à la délibération n° 2014-108
du 15 décembre 2014*

