

COMMUNE D'ECHIROLLES
Plan Local d'Urbanisme

Uco

Caractère de la zone Uco

Il s'agit d'une **zone réservée aux activités économiques** de recherche, production, para-commercial, bureaux, services, etc... Cette zone correspond aux dispositions réglementaires du PAZ de la ZAC de Comboire approuvée en date du 3 Décembre 1985. N° 856025.

Important : ce règlement reprend pour l'essentiel le règlement de la Z.A.C. de Comboire. Les adaptations apportées résultent des obligations réglementaires (Loi SRU, risques technologiques, assainissement, Schéma Directeur Commercial, Plan de Déplacement Urbain, ...).

N.B. – risques technologiques : la zone Uco fait l'objet d'une réglementation spécifique pour adapter l'urbanisation aux risques technologiques d'aléas moyens (Z2) liés à l'activité de la plate-forme chimique de Pont de Claix.

Les espaces compris à l'intérieur du périmètre concerné par les risques technologiques d'aléas moyens sont repérés au document graphique n° 1 par l'indice Z2.

La zone Uco comporte également des secteurs concernés par la zone de dangers significatifs, graves et très graves induites par des canalisations de transport de matières dangereuses, TMD (Cf. document graphique N°4). Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il pourra être fait usage de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme afin de refuser une autorisation ou de l'assortir de réserves particulières tenant compte des risques encourus dans ces zones.

DETAIL

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

- Article Uco 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article Uco 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article Uco 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
- Article Uco 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Article Uco 5 - Surface minimale de terrains
- Article Uco 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article Uco 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article Uco 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article Uco 9 - Emprise au sol des constructions

Article Uco 10 - Hauteur maximale des constructions

Article Uco 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article Uco 12 - Stationnement

Article Uco 13 - Espaces libres et plantations

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article Uco 14 - Coefficient d'occupation du sol

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

ARTICLE UCO 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

● Sont interdits :

- Les terrains de camping ou de caravanning.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les bâtiments à usage d'habitations autres que ceux autorisés à l'article 2.
- Les abris de jardins et garages isolés.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de vieux véhicules, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article 2.

● Interdictions liées aux canalisations de transport de matières dangereuses :

- Dans les zones des dangers graves, toute construction ou extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 est interdite.
- Dans les zones des dangers très graves, il est en outre interdit la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Dans les zones des dangers graves et très graves, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, des dispositions particulières pourront être prescrites, au regard de la vulnérabilité (Cf. Document 4. Évaluation des incidences du projet du PLU sur l'environnement p7 à 11).
- A l'intérieur d'une bande de terrain de 5 mètres (2,5 mètres de part et d'autres de l'axe) dite de servitude forte, sont interdites les constructions durables, les façons culturales à plus de 60 cm de profondeur ainsi que tout acte de nature à nuire à l'ouvrage, et notamment toute plantation d'arbres et d'arbustes. En outre, les arbres et arbustes existants doivent être essartés.

ARTICLE UCO 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve de confinement vis à vis des risques technologiques d'aléas moyens, répertoriés au document graphique n° 1 par l'indice Z2, sont notamment admis :

- Les activités économiques (recherche, production, para-commercial, bureaux, services, etc ...).
- Les bâtiments à usage d'habitation, à condition d'être strictement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou services généraux, et sous réserve que les bâtiments à usage d'habitation à condition que leur surface représente moins du tiers de la surface de plancher à usage d'activités (bureaux et ateliers confondus).
- Les dépôts de ferraille, de combustibles solides ou liquides et de déchets liés directement aux activités industrielles ou artisanales implantées sur place et à condition d'être dérobés à la vue de façon efficace et de ne dégager aucune odeur.
- Les équipements d'accompagnement publics ou d'intérêt général nécessaires à la zone tels que restaurants d'entreprises, dispensaires, etc... à condition que les mesures soient prises lors de la conception de ces bâtiments vis-à-vis des nuisances de la zone (bruits, odeurs...).
- Les remodelages de site liés à des projets d'aménagement (autres que carrières).

Dans les **zones des dangers significatifs** liées aux canalisations de transport de matières dangereuses, il est obligatoire d'informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projet sur sa canalisation.-

Les **zones des dangers graves et très graves** étant susceptibles d'évoluer dans le temps, lors de la réalisation des dispositifs de protection, il convient d'avoir, une gestion au cas par cas des autorisations de construire de la nature, de la taille et de la localisation du projet (article R.111-2 du code de l'urbanisme).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCO 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès

Pour être constructible au titre des articles 1 et 2, un terrain doit avoir un accès automobile privatif sur une voie publique ou privée commune à plusieurs fonds, les raccordements directs à une voie publique seront autant que possible évités.

Cet accès doit être, en outre, adapté à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et, le cas échéant, des remorques attelées ; il aura 8 m de largeur au minimum.

Le raccordement de l'accès automobile de la parcelle à la voirie publique ou privée commune à plusieurs fonds sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie, une plate-forme visible de la chaussée permettant d'effectuer des entrées et sorties sans danger ; en conséquence, le portail sera si possible en retrait d'au moins 6 m au droit des accès automobiles avec une largeur de 3 m.

Toute construction et tout logement doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de brancardage.

Manœuvre

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

En tout état de cause, l'aire de manœuvre doit être au moins égale aux dimensions minimales d'un cercle de 17 m de diamètre, stationnement non compris. Sauf cas d'antennes secondaires.

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

Des dispositions différentes peuvent être prévues en cas de plan masse faisant apparaître de façon claire la disposition des bâtiments et des aires de manœuvre, ces dernières pouvant notamment être communes à plusieurs lots.

Voirie Automobile

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

Type de voie	Largeur minimale d'emprise		Largeur minimale de chaussée
Voies destinées à être classées dans la voirie publique	Base 12 m	Mini 8 m	7 m
Autres ⁵	8 m	6 m	

Les voies en impasse ne doivent pas excéder 200 m de longueur, à défaut, des plate-formes d'évolution seraient aménagées tous les 200 m ou fraction de 200 m.

⁵ Voie d'au moins 3,50 m de largeur d'emprise, implantée à 8 m au plus de la façade de l'immeuble et ne comportant, ni virage inférieur à 11 m de rayon ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de largeur. Charge 13 T à l'essieu.

Ces voies doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution (à l'intérieur de laquelle doit pouvoir être inscrit un rectangle de 17 x 34 m) permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour⁶.

Accès et Voirie à l'usage des piétons et cycles

Des voies réservées aux piétons et cyclistes sont indiquées au titre du plan masse d'intention, plan paysage et servitudes de principe (voir § dispositions générales).

Ces voies sont susceptibles d'être classées dans la voirie publique.

ARTICLE UCO 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau

1.1. Eau potable

a) Pour les installations industrielles

Le raccordement à un réseau d'eau public susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles, est obligatoire⁷ si elles satisfont aux caractéristiques géométriques et techniques propres aux voies communales.

b) Pour les autres constructions

Pour les bureaux et bâtiments à usage d'habitation (autorisés au titre de l'article 2) et pour tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire.

Ces constructions ne sont pas admises lorsque le constructeur ne peut desservir en eau les immeubles qu'il projette d'édifier, sauf pour ce dernier à réaliser à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau existant et d'assurer leur alimentation en eau.

1.2. Eau industrielle

Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation auprès des services compétents. (cf. cahier des charges de cession de terrain).

⁶ En cas d'impossibilité technique, d'autres dispositions répondant à cette nécessité devront être présentées.

⁷ L'insuffisance éventuelle des réseaux peut entraîner le refus de permis de construire.

2. Assainissement

a) *Eaux résiduaires industrielles*

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur, notamment la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 – article 10 et au décret n° 93-473.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

b) *Eaux usées domestiques*

En ce qui concerne les autres constructions dans la zone, que ce soit les bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux (autorisés au titre de l'article 2), ou pouvant servir au repos, au travail, au service et à l'agrément, l'assainissement individuel est rigoureusement interdit. Le raccordement sur le réseau public est obligatoire.

c) *Eaux pluviales*

En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil, cf. texte en annexe).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, d'une capacité suffisante pour recueillir des eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge et conformément aux prescriptions de l'arrêté de permis de construire, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Ces aménagements

peuvent comprendre des dispositifs appropriés proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné par l'Administration.

3 - Autres réseaux

Raccordements aux réseaux

Les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont enterrés, les raccordements aux constructions le sont également, sauf impossibilité technique.

La demande de permis de construire devra faire ressortir les besoins en électricité.

ARTICLE UCO 5 - SURFACE MINIMALE DE TERRAINS

Sans objet

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

En règle générale, toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement :

- au moins égale à la moitié de sa hauteur,
- et jamais inférieure à 5 m.

Limite d'application de la règle

Cette règle s'applique 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 un mètre de dépassement.

Adaptations autorisées

Un recul moindre, voire nul est autorisée, dans le cadre d'un plan masse portant sur une surface de parcelle (ou plusieurs parcelles si les propriétaires ont donné leur accord par acte authentique pour une réalisation commune) de 5 000 m² au moins.

Les équipements publics et privés d'intérêt général autorisés à l'article 2 pourront être implantés à l'alignement ou en arrière de celui-ci, de même que les bâtiments à effet de vitrines.

Les postes de transformation EDF et locaux à poubelles peuvent être édifiés à l'alignement.

Dans le cas de parcelles situées en angle de voiries, le recul ne sera exigé que sur l'un des côtés de la parcelle.

ARTICLE UCO 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être :

- au moins égale à la moitié de sa hauteur
- et jamais inférieure à 5 m.

Limite d'application de la règle

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 un mètre de dépassement.

Adaptations autorisées

Cette distance peut être réduite ou supprimée (construction sur limite) sur l'une des limites séparatives, à condition que :

- des mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu)
- la circulation soit aisément assurée par ailleurs
- sauf servitudes trames vertes plantées
- sur plan masse dans le cas d'opération groupée sur une surface de 5 000 m² minimum.

ARTICLE UCO 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété (ou sur plusieurs terrains d'un seul tenant, lorsque les propriétaires ont donné leur accord, par acte authentique, à l'opération immobilière projetée) doivent être à une distance l'une de l'autre :

- au moins égale à 5 m.

Règle particulière

Des dispositions différentes peuvent être proposées lorsqu'un plan masse sur 5 000 m² minimum est établi sur le secteur et en cas de dispositif particulier de liaison architecturale. Elles seront soumises au contrôle architectural du comité d'agrément.

ARTICLE UCO 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de tous les bâtiments, y compris les logements, bureaux et autres formes d'occupation au sol autorisées au titre de l'article 2 (ou leur projection au sol s'ils sont en tout ou partie supportés par des pilotis) ne peut excéder 50 % de la surface nette de la parcelle.

L'emprise peut être portée à 70 % de la surface nette de la parcelle pour les entrepôts où les manœuvres se font en grande partie à l'intérieur des bâtiments, à condition qu'un plan de circulation largement conçu permette de justifier cette possibilité.

L'emprise peut être augmentée à concurrence de 20 % au maximum, sauf dans le cas d'entrepôts atteignant déjà une emprise de 70 % de la surface nette de la parcelle pour les extensions sur place, à condition que les emplacements pour le stationnement (existants et nouveaux) soient réalisés suivant les normes prévues à l'article 12, soit par le biais du report desdites places sur une autre parcelle, soit par la construction en élévation de parkings correspondants sur la parcelle.

ARTICLE UCO 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 12 m mesurés à l'égout de toiture ou au niveau supérieur des acrotères de terrasse le long de B48
- 16 m mesurés au faîtage de la toiture (sheds ou autres) en partie centrale du site
- hauteur moyenne 8 m.

Limites d'application de la règle

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée ou de ventilation.

Règles particulières

- Ne sont pas soumis à la règle de hauteur maximale ci-avant les ouvrages techniques tels que château d'eau, poste de transformation EDF, tour d'essai etc...
- Les habitations et bureaux autorisés au titre de l'article 2 sont limités à 4 niveaux (R+3).
- Les immeubles de bureaux autorisés au titre de la SECTION 1 sont limités à 4 niveaux (R+3).

ARTICLE UCO 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions seront traitées de façon simple et fonctionnelle.

Matériaux

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, etc... ainsi que l'emploi à nu.

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

Couleurs

Le traitement polychromique des façades fera l'objet d'un plan de coloration qui sera soumis à l'agrément du comité d'agrément.

Clôtures

- Les clôtures sont interdites sauf justification particulière les rendant indispensables (sécurité, assurances, etc...).
- En bordure des voies et quand elles se justifient, les clôtures seront constituées par des haies vives doublées de grilles ou grillages à larges mailles, ou encore d'un mur-bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur, surmonté d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible ou d'un grillage à larges mailles assurant le passage de la végétation ; le tout dans la limite de 1,50 m de hauteur.
- Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton moulé dit "décoratif".
- Les clôtures à proximité des accès automobiles 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, notamment en diminuant la visibilité.

- Les projets de construction et/ou de modification de clôtures devront être soumis au comité d'agrément de la zone, le cas échéant, des modèles déposés au comité pourront être imposés.

Adaptations autorisées

Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, etc.) dûment justifiées au moment du dépôt de la demande de permis de construire.

Portails

Les portails seront de dessin sobre et de préférence en profilé tubulaire de section carrée ou rectangulaire.

Toitures

Les toitures en tôle ondulée métallique sont interdites.

Constructions annexes

Les constructions à usage de dépôts, garage à bicyclettes et deux roues seront obligatoirement intégrés au volume général devront faire l'objet d'une étude d'intégration.

ARTICLE UCO 12 - STATIONNEMENT

Pour tout établissement industriel, les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer sur la parcelle même le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement d'une part, et des véhicules des visiteurs et de son personnel d'autre part.

Véhicules de livraison et de service

Le stationnement sera au minimum de :

- 2 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle (ou groupe de parcelles d'un seul tenant) inférieure à 10 000 m².
- 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle (ou groupe de parcelles) comprise entre 10 000 m² et 20 000 m².
- 4 emplacements au-delà.

Véhicules du personnel et des visiteurs

Le stationnement sera au minimum de :

- 1 aire de stationnement pour 2,5 emplois
- 2 aires de stationnement par unité de logement dont 1 couverte intégrée au bâtiment

Règles particulières

On prévoira en outre :

- Pour les commerces autorisés (y compris restaurants et cafés) : 1 emplacement / 25 m² de vente

Adaptation autorisée

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut réaliser les places de

stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale.

2) Stationnement cycles

a) Quantités requises

Au moins un espace de stationnement pour les cycles devra être aménagé (équipé de dispositifs scellés permettant d'attacher les vélos) avec une surface minimale de 5 m². Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

- Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.
Dans tous les cas des dispositifs scellés au sol ou aux bâtiments seront installés pour sécuriser les deux roues.

Fonction	Surfaces requises	
<p>•<u>Activités et Equipements</u> <u>Recevant du Public</u> :</p> <p>- Locaux jusqu'à 300 m² de surface de plancher</p> <p>- Locaux supérieurs à 300 m² de surface de plancher</p>	<p>Employés</p> <p>Selon les besoins du projet et les possibilités des locaux</p> <p>5 m² minimum, puis 1 m² pour 5 employés</p>	<p>Public</p> <p>Selon les besoins du projet et des possibilités du lieu d'implantation</p> <p>Selon les besoins de l'opération</p>

b) Dispositions générales

- Pour les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE UCO 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Espaces libres

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement seront obligatoirement traitées en pelouses avec plantations et devront correspondre à 10 % au moins du tènement.

Plantations

Les zones de reculement en bordure des voies privées ou publiques seront obligatoirement plantées d'arbres de haute tige.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1,50 m de largeur minimale, engazonnées ou plantées d'arbustes et d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre tous les 6 véhicules au moins.

Règles particulières

Les plantations prévues dans les zones de reculement pourront être disposées en un autre endroit de la parcelle si la surface proposée est égale à celle qui serait obtenue par application de la règle normale et si un plan d'aménagement des espaces verts accompagne la demande de permis de construire

Espaces boisés

Les espaces boisés figurant au plan des servitudes de principe sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-4 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCO 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. Celui-ci résulte des possibilités d'application des articles UA 3 à UA 13.

Toutefois, pour les habitations autorisées au titre de l'article 2, la surface de plancher est fixée à 0,20 m² de terrain utile dans la limite des droits fixés ci-avant avec 2 logements maxi, sauf services publics dont les besoins pourraient nécessiter un nombre supérieur.

Pour les bureaux autorisés au titre de l'article 2, la surface de plancher est fixée à 0,80 m² de terrain utile dans la limite des droits fixés ci-avant.

Pour les équipements d'accompagnement autorisés au titre de l'article 2, la surface de plancher est fixée à 0,80 m² de terrain utile.