

## ZONE UE

Zone urbaines à vocation d'activités artisanales et industrielles. La zone UE est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation.

### **Intégration du P.P.R.I.**

Une partie de la zone UE est concernée par les zones inondables définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Isère. Ce P.P.R.I. a défini des règles d'occupation et d'utilisation du sol afin de prévenir les risques d'inondation.

Le P.P.R.I. a valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. s'applique donc dans les zones inondables, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans le règlement de la zone UE.

Pour connaître les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.P.R.I., on se reportera à son règlement en annexes du P.L.U.

### **Intégration du risque technologique lié au réservoir de gaz Total gaz**

Une partie de la zone UE est située dans les zones de risques (reportées sur les règlements graphiques) A l'intérieur de ces zones, Le pétitionnaire devra se reporter au règlement de joint en annexe du rapport de présentation du P.L.U. (pièce I2) pour connaître la nature exacte du risque, le niveau d'aléa et intégrer dans son projet d'occupation ou d'utilisation du sol les prescriptions définies et cela, nonobstant les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.L.U. pour la zone UE.

### *Rappel*

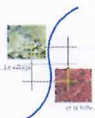
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### *Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites*

#### **Sont interdits:**

- Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Forestier,
  - Hôtelier,
  - D'habitation,
  - Les stockages non liés à une activité,
  - Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une construction autorisée dans la zone,
  - L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières.
  - Les caravanes isolées, les Habitations Légères de loisirs et les campings caravannings.



## *Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### *Article UE 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public*

#### **Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Les accès directs sur les routes départementales sous soumis à l'accord du Conseil Général.

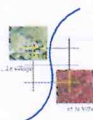
### *Article UE 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement*

#### Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### Assainissement :

- **Eaux pluviales :**
- Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou à un exutoire naturel. Préalablement au rejet dans ce réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on infiltrera *in situ* un maximum des eaux pluviales (au moins les eaux de toiture) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs au réseau public ou à l'exutoire naturel.



– **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.
- En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

- Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

---

*Article UE 5 - superficie minimale des terrains constructibles*

---

Non réglementé.

---

*Article UE 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

---

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimum de :

- 10 mètres de l'axe des voies et emprises publiques.

**Toutefois**

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul minimum imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

---

*Article UE 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

---

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**Toutefois :**

- pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul minimum imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

---

*Article UE 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

---

Non réglementé.



### *Article UE 9 - emprise au sol des constructions*

---

Non réglementé.

### *Article UE 10 - hauteur maximale des constructions*

---

#### **Définition :**

La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.

### *Article UE 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères*

---

#### **Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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.

### *Article UE 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement*

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

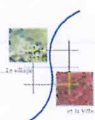
- **pour les constructions à usage de bureaux** : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **pour les établissements industriels ou artisanaux** : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> surface de plancher et une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'entrepôt,

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

### *Article UE 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations*

---

Non réglementé.



### **SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

#### *Article UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)*

---

Non réglementé.

### **SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

#### *Article UE15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales*

---

Non réglementé.

#### *Article UE 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

---

Non réglementé.



