

CHAPITRE III - Dispositions applicables aux zones Ue

CARACTERE DES ZONES Ue

Les zones Ue sont des zones destinées à recevoir des activités et installations, classées ou non, de recyclage et concassage de matériaux et de fabrication d'agglomérés et d'enrobés).

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.
2. Toutes installations sans rapport avec le caractère de la zone.
3. Les constructions à usage d'habitation, exceptés les logements de fonction liés et nécessaires aux activités et intégrés dans le même bâtiment.
4. Les activités commerciales.
5. Les carrières.
6. Dans les zones non aedificandi reportées le long de l'Isère, compte tenu de l'aléa fort d'inondation, sont interdits toutes constructions et tout affouillement de sol.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité.
2. Les constructions ne doivent présenter aucun risque de nuisance ou compromettre la stabilité des sols.
3. Les opérations d'aménagement ou de construction ne doivent pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisance pour les nappes phréatiques.

4. Les constructions à usage d'activité, de commerce, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, ne sont admis que dans la mesure où, par leur nature, leur étendue ou leur fréquentation induite ainsi que par les bruits, odeurs, nuisances de toute nature qu'elles peuvent produire, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
5. Risques d'inondation :
L'indice "i" signale l'existence d'un risque d'inondation lié à l'Isère. Dans ces secteurs, des prescriptions spéciales pourront être imposées.

ARTICLE Ue 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
2. 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 pour la circulation peut être interdit.
3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.
4. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.
5. Les accès directs sur la voie sur berge sont interdits.
Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte et à la circulation des véhicules de service liée à l'activité de la zone.

ARTICLE Ue 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

3. Eaux pluviales

- Cas n°1 : absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Cas n° 2 : existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- Dans tous les cas, en raison des zones d'aléas fort d'inondation, tous affouillements de sol sont interdits dans les secteurs non aedificandi repérés au plan de zonage.

4. Electricité - téléphone – câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour prendre en compte les risques potentiels d'inondation du lit majeur de l'Isère, une cote minimale d'implantation de 267.50 m devra être respectée pour les dalles de premier niveau en référence aux coordonnées IGN 69.

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

1. Les constructions seront implantées avec un recul de :
 - 50 m par rapport à l'axe de l'autoroute,
 - 20 m par rapport à l'axe de la route départementale,
 - 10 m par rapport à l'axe des routes communales.

2. Les reculs sont mesurés au nu du mur de la construction, compte non tenu des débords de toitures, saillies, corniches, oriels, pergolas et balcons dans la limite de 1 mètre.
3. Des dispositions différentes pourront être appliquées pour la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 m, avec une tolérance de 1 m pour les corniches et débords de toitures.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
 - à la réalisation des clôtures
 - à la réhabilitation des constructions existantes

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 60 % du terrain d'assiette.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des installations techniques est limitée à 18 mètres au point le plus haut de l'édifice, mesurée à partir de la cote IGN définie à l'article 5.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Adaptation au terrain naturel :

Afin d'assurer une bonne adaptation au terrain, les mouvements de terre devront être limités et les merlons paysagés.

L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement (accès, vue, vent...).

Aspect général des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire ou de l'autorisation.

Les clôtures :

Les clôtures d'une hauteur de 2 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut. Elles seront accompagnées de plantations.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, leur hauteur peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

ARTICLE Ue 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

ARTICLE Ue 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou installation, et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne, doivent être paysagées.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les haies accompagnant les clôtures seront constituées d'essences variées.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.