

---

---

## ZONE UE

---

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités économiques destinée à recevoir des constructions ou installations artisanales et industrielles.

**Une partie des zones UE est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.). Des prescriptions spécifiques liées à la prise en compte de ces risques ont été définies et les différentes zones (1, 2 et 3) du PPRI ont été identifiées au plan de zonage pour en faciliter la lecture.**

### **Rappels**

---

Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres de transport (pièces Vg des annexes) et dans les zones de bruit définies par le Plan d'Exposition au Bruit (pièce Ve des annexes), les occupations et utilisations du sol devront intégrer, le cas échéant, les mesures d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

### **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 ;
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UE 2 ;
- Les stockages non liés à une activité ;
- les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de deux autorisés à l'article UE2 ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- En zone UE située en zone 3 du PPRI, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UE 2, sont interdites.

Toutefois, les installations et ouvrages techniques, y compris affouillements, exhaussements et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin, dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ainsi que tous les rétablissements de voirie nécessaires, ne sont pas concernés par cet article.

---

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

---

### **1. En zone UE non concernée par le risque Inondation, sont autorisés sous condition :**

- 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 ;
- les établissements classés soumis à autorisation préfectorale ou soumis à déclaration qui ne comporteraient pas d'inconvénients pour l'environnement immédiat ;
- les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées ;
- les installations et ouvrages techniques liés à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin, y compris les rétablissements de voirie, dans le périmètre défini par la bande DUP (Déclaration d'Utilité Publique).
- les constructions à usage d'habitation, à condition d'être prévues pour le gardiennage et d'être dans le volume de la construction, sans dépasser 10% de la surface de plancher totale, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> ;
- les constructions à usage d'habitation, à condition d'être liées et nécessaires à l'activité d'hébergements hôteliers et d'être intégrées dans le bâtiment d'activité, dans la limite de 20% de la surface de plancher totale sans dépasser 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- l'édifications des clôtures sont soumises à déclaration préalable ;
- les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable suite à la délibération du conseil communautaire du 11.12.2014.

### **2. En zone UE située en zone 3 du PPRI, seules les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver les risques et leurs effets :**

- les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni construction (exemples : chemins de randonnées/pistes cyclables, infrastructures de transport strictement transparentes à la crue de référence) ;
- les installations et ouvrages techniques liés à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre défini par la bande DUP (déclaration d'Utilité Publique) conçus de manière à limiter les impacts sur les régimes hydrologiques et à ne pas aggraver les risques inondation.
- les travaux et aménagements destinés à réduire les risques à l'échelle du bassin versant, à l'exception de digues le long des lits mineurs ;
- les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques légalement autorisés ;
- les équipements de service public ou d'intérêt général (transformateur EDF, boîte PTT, toilettes publiques, mobiliers urbains, voirie, réseaux, station d'épuration...),

---

supportant l'inondation et ne constituant pas d'obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des crues ;

- les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan ;
- les reconstructions ou constructions nouvelles autorisées en zone UE, ne créant pas de planchers habitables sous la cote de référence augmentée de 0,3 m, ainsi que les remblais strictement nécessaires à la mise hors d'eau et à l'accès de ces constructions ;
- les bâtiments publics comprenant notamment les équipements administratifs, (à l'exception de ceux visés dans le PPRI)
- tout aménagement ou extension de constructions existantes ne créant pas de pièce de sommeil en niveau inférieur à la cote de référence et organisant des possibilités de fuite des populations exposées pour se mettre à l'abri dans les étages ou hors des zones inondées,
- les travaux nécessaires à la mise en sécurité des constructions recevant du public et notamment ceux destinés à l'accessibilité des personnes handicapées ;
- les clôtures sous réserve qu'elles répondent aux exigences formulées dans le cahier des prescriptions générales. Les murets d'assise sont autorisés sous réserve qu'ils soient d'une hauteur maximum égale à 0.50 m.

## **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**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition de l'autorisation de construire.

#### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront présenter une largeur minimum de 6 m (chaussée + accotements dont 5 m minimum de bande de roulement).

Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures.

---

Les voies privées se terminant en impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules industriels de service public (sécurité, collecte des ordures ménagères et déneigement) puissent faire demi-tour.

## **Article UE 4 – Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et autres**

---

### **1. 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, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2. Assainissement :**

#### **- 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.

En l'absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra 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.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, 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.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Avant tout rejet dans le réseau public, un dispositif approprié sur le fond du demandeur (tranchée drainantes, puits filtrants...) devra être réalisé afin de limiter les rejets directs au réseau d'eaux pluviales.

#### **- 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 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,

### **3. Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :**

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

### **4. Déchets :**

---

Les dispositifs de stockage des déchets devront être dimensionnés conformément aux normes en vigueur du service gestionnaire.

## **Article UE 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé

## **Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Cet article n°6 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au chantier et à l'exploitation du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique.

### **1. Prescriptions générales :**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 14 m de l'axe des voies publiques et à une distance au moins égale à 2 m par rapport à l'emprise ferroviaire.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

**Toutefois, ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :**

- Dans les terrains en pente de plus de 20% (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction), sans descendre en dessous de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue ;
- Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.
- En zone UE de l'Aéroport, sans descendre en dessous de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue ;

### **2. Prescriptions particulières :**

Ces dispositifs ne s'appliquent pas pour :

- les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ;
- l'édification de clôture.

## **Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Cet article n°7 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au chantier et à l'exploitation du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique.

---

Les reculs définis pour la zone UE s'appliquent également aux limites internes aux opérations d'aménagement d'ensemble.

### **1. Prescriptions générales :**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives sauf si la limite séparative constitue également une limite de zone.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m. Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

#### **Sauf dans le cas suivant :**

- Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

### **2. Prescriptions particulières :**

#### **Peuvent s'implanter librement :**

- les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ;
- les constructions et ouvrages techniques en zone UE de l'Aéroport ;
- les constructions, installations ou équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement ;
- les clôtures et murets.

### **Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

### **Article UE 9 – Emprise au sol des constructions**

Cet article n°9 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au chantier et à l'exploitation du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% du terrain d'assiette.

### **Article UE 10 – Hauteur maximale des constructions**

---

Cet article n°10 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au chantier et à l'exploitation du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique.

### **1. Définition :**

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol naturel à son aplomb.

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.

### **2. Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres sauf dans les cas suivants :

Cette hauteur pourra être amenée à 14 mètres si, en ce qui concerne ce dernier niveau, son emprise n'excède pas 20% de l'emprise de l'étage inférieur.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à l'augmentation de la hauteur du bâtiment existant.

## **Article UE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Prescriptions paysagères**

Cet article n°11 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au chantier et à l'exploitation du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique.

### **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 ».

### **Consultance architecturale (information) :**

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la CALB avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

### **1. Concernant les constructions :**

- **1.1. Adaptation au terrain :**

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement.

- **1.2. Toitures :**

Les toitures à un seul pan couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

- **1.3. Aspect des façades, murs et éléments verticaux :**

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché notamment) est interdit.

Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques...) sont interdites.

Les bâtiments seront soit d'aspect enduits, soit habillés de bardages, d'aspect bois ou métalliques. Les façades pourront également présenter des compositions enduit/bardages.

Seules les menuiseries ou éléments de structure de faibles dimensions (fenêtres, entourages des portes, bandeaux, corniches), pourront utiliser des couleurs vives : vert, jaune...

- **1.4. Enseignes :**

Les enseignes commerciales ou publicités devront faire l'objet d'une demande en Mairie et se conformer à la réglementation communale existante et au code de l'environnement.

**2. Concernant les clôtures et portails :**

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

En cas d'édification d'une clôture, elle sera réalisée avec un dispositif à claire-voie ou d'aspect grille ou grillage, posé le cas échéant sur un mur bahut qui ne pourra pas dépasser 0,60 mètre maximum de hauteur.

Dans tous les cas, sa hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres.

La réfection ou le prolongement d'une clôture existante sont autorisés selon le même traitement d'aspect et de hauteur.

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...).

Le portail devra respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement effectif dans le sens de la circulation d'un véhicule en dehors de la voie.

En cas de double accès, seul l'un des deux devra respecter ce recul.



---

## **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. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès :

**Il est exigé au minimum :**

### **1. Pour les constructions à usage commercial :**

- 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente
- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente, pour les centres commerciaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup>

### **2. Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau ou de service

### **3. Pour les hôtels et les restaurants :**

- 1 place par chambre et 1 place pour 6 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

### **4. Pour les établissements industriels ou artisanaux :**

- 1 place par tranche de 25m<sup>2</sup> surface de plancher. La surface de plancher à usage d'entrepôt et/ou de stockage n'est pas prise en compte pour le calcul.

### **5. Pour les salles de spectacles ou de réunions :**

- 1 place pour 6 places assises

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**

Les espaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations et au stationnement doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

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

---

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

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UE3 à UE13.