

## Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

La zone Ui comporte un secteur Uia autorisant l'activité commerciale et un secteur Uic dédié aux activités de carrières.

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

**Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le risque d'inondation toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol décrites à l'article 6 des dispositions générales.**

**Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification, sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.**

#### **Dans la zone Ui sont interdits :**

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Piscines,
  - d'habitation,
  - d'annexes à l'habitation,
  - de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2,
  - de commerce sauf ceux autorisés à l'article 2
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 5) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

#### **Dans la zone Uia sont interdits :**

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Piscines,
  - d'habitation,
  - d'annexes à l'habitation,
  - de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2,
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

- 4) Les installations et travaux divers suivants :
- les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 5) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

**Dans le secteur Uic sont interdits :**

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
- Agricole,
  - Piscines,
  - d'habitation,
  - d'annexes à l'habitation,
  - de stationnements non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone
  - de commerces
  - artisanal,
  - industriel
  - d'hébergement hôtelier
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations et travaux divers suivants :
- les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes

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

**Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le risque d'inondation toutes les constructions et occupations du sol, non interdites à l'article 1, sont autorisées selon les dispositions décrites à l'article 6 des dispositions générales.**

Sont admis sous conditions :

**Dans la zone Ui**

Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.

Les commerces qui sont nécessaires aux activités artisanales et industrielles présentes dans la zone, et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente : locaux d'exposition et de vente des activités industrielles et artisanales de la zone.

Les constructions à usage de stationnement, qui ne sont pas autorisées à l'article Ui 1, à la condition qu'elles soient destinées à un usage public

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.

**Dans la zone Uia**

Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.

Les constructions à usage de stationnement, qui ne sont pas autorisées à l'article Ui 1, à la condition qu'elles soient destinées à un usage public

## Règlement du PLU de la commune de Bourg de Péage

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.

Les constructions neuves ainsi que et les aménagements et extensions des constructions existantes à destination de commerce.

### **Dans la zone Uic :**

Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'activité des carrières.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.

### **Article Ui 3 - Accès et voirie**

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Un trapèze d'accès depuis la voie publique devra être aménagé avec un retrait de façon à permettre le stationnement des véhicules hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique. Son dimensionnement devra répondre aux besoins de la construction. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

### **Article Ui 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

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

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus

##### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

## Règlement du PLU de la commune de Bourg de Péage

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale. Le rejet est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements il est imposé un prétraitement avant rejet (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures)

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

### **4- logettes**

Les logettes des réseaux d'eau, gaz, électricité et autres réseaux secs sont intégrés soit dans les constructions soit dans les murs de clôtures.

## **Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

- Le long de l'autoroute A49, la façade principale des constructions devra s'implanter avec un recul de 50m par rapport à l'axe de l'autoroute.
- Le long de la RN2532, la façade principale des constructions devra s'implanter avec un recul de 40m par rapport à l'axe de la voie.
- Le long de la RD538, la façade principale des constructions devra s'implanter avec un recul de 25m par rapport à l'axe de la voie.

La bande de recul entre la voie et la construction ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traitée dans un espace paysagé.

## **Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone Ui au maximum sur 2 limites séparatives.

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4m.

En limite de zone Ui, un retrait minimal de 5 m est imposé.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

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

Non réglementé

## **Article Ui 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

### Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

### Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article Ui 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

#### **Pour les constructions neuves :**

Il est exigé au minimum :

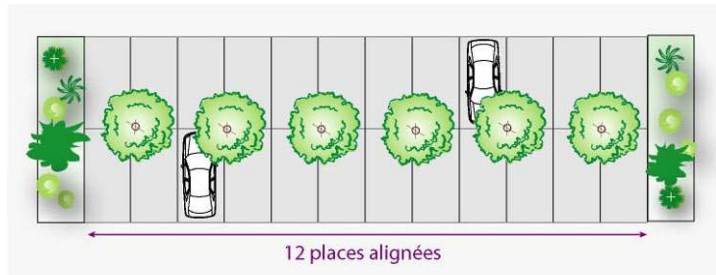
- Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage d'entrepôt : une place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage de commerce : une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Pour les constructions à usage d'hôtel : 1 place par unité d'hébergement.

#### **Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes :**

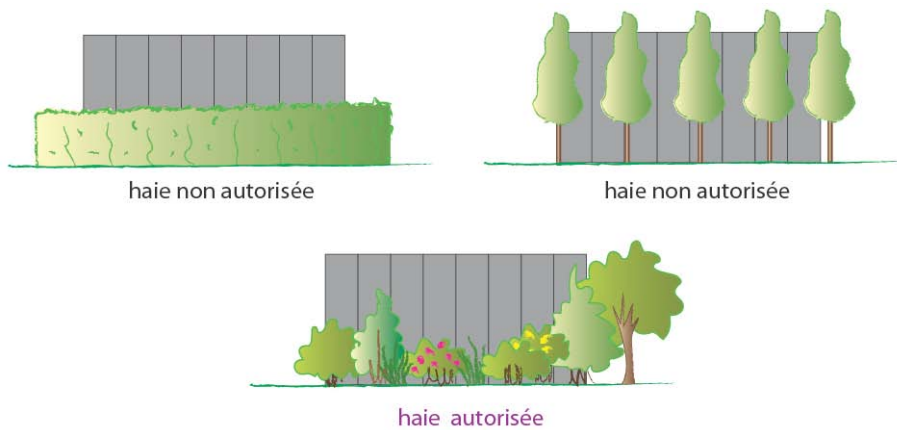
Il est exigé des constructeurs de prévoir sur la parcelle les emplacements suffisants pour assurer le stationnement et la manœuvre des véhicules des visiteurs, du personnel et de la livraison dans les meilleures conditions de commodité et de sécurité.

### Article Ui 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.



2) Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long) et les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



3) Les limites de la zone Ui avec les zones naturelles ou agricoles ou résidentielles seront obligatoirement plantées de haies vives d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

4) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

5) Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

6) La densité d'espaces verts sera localisée en bordure de voie dans un espace paysager

### Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

### Article Ui 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

### Article Ui 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé