

ZONE UI

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbanisée à usage artisanal ou industriel accueillant des constructions existantes, en bordure de la RD 385, dans la vallée de l'Azergues.

La vocation actuelle de cette zone doit être maintenue.

La zone UI comprend un secteur U1a disposant d'un assainissement autonome.

La zone Ui est concernée par le droit de préemption urbain, mis en place par délibération du Conseil municipal du 6 juillet 2015 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme.

Du fait de la proximité de l'Azergues, la zone UI est concernée par **un aléa inondation faible à moyen et par un classement en zone bleue et rouge extension dans le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la vallée de l'Azergues.**

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 6 juillet 2015 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 juillet 2015.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UI, sous réserve des dispositions relatives au PPRNI de l'Azergues et autres stipulations contraires (voir les *Dispositions générales - 7. Prise en compte des risques dans le présent Règlement, et les Pièces n°07-2-3 et n°07-2-4 en Annexes du Plan Local d'Urbanisme*).

Article Ui 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) les constructions neuves et travaux sur constructions existantes** à usage :
- d'hôtellerie,
 - agricole
- b) le camping et le stationnement des caravanes** * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.
- c) les autres occupations et utilisations du sol** suivantes :
- les parcs d'attraction * ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les constructions à usage de stationnement,
 - les piscines,
 - les annexes
 - les dépôts de véhicules *,
 - les garages collectifs de caravanes *.
- d) l'ouverture de carrières.**

Article Ui 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

Sous réserve des dispositions réglementaires du PPRNI de l'Azergues (voir les Pièces n°07-2-3 et n°07-2-4 en Annexes du Plan Local d'Urbanisme) :

- a) Les constructions neuves, les travaux sur constructions existantes, à usage d'habitation, à condition :**
- d'être destinées à loger les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone ;
 - d'être aménagées dans le volume de la construction à usage d'activité économique;
 - que la surface de plancher* n'excède pas 60 m².
- b) Les constructions neuves, les travaux sur constructions existantes, à usage de commerces, à condition :**
- d'être liées à une activité de production existante ou autorisée dans la zone ;
 - d'être intégrées au volume de la construction existante ou autorisée ;
 - que la surface de plancher* n'excède pas 200 m².
- c) Les constructions neuves et travaux sur constructions existantes, à usage d'entrepôt***, s'ils sont liés à une activité existante ou autorisée dans la zone ;
- d) Les ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- e) Les affouillements et exhaussements de sol ***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article U1 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3-1 Accès* :

- a) **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 usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la **préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) **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.

3-3 Voirie* :

- a) 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 et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et des modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

- b) **Les voies en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article Ui 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

4-1 Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

Dans la zone Ui à l'exception du secteur Uia :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Au sein du secteur Uia :

En l'absence de réseau public d'égout, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite. Elle se fera via un fossé d'infiltration.

4-2-2 Eaux pluviales :

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible.

Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau.

L'aménageur devra se conformer aux dispositions particulières prévues aux Pièces n°07-1-2-3 et 07-1-2-4 du Plan Local d'Urbanisme et aux dispositions du PPRNI de l'Azergues (Pièce n°07-23 et 07-2-4).

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Article Ui 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article U1 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas le bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

6.2 Règle d'implantation générale

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de **4 m** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- **les aménagements*, extensions* de bâtiments existants** à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle
- **les constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* ;

Article U1 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7-2 Règles d'implantation générale

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de **4 m** par rapport aux limites séparatives.

L'implantation sur une seule limite séparative est autorisée à condition que ce ne soit pas une limite de la zone Ui.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- **les aménagements* et extensions** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantées différemment à la règle,
- **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* ,
- **les constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* .

Article UI 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UI 9

Emprise au sol*

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie du terrain.

Article UI10

Hauteur maximum des constructions

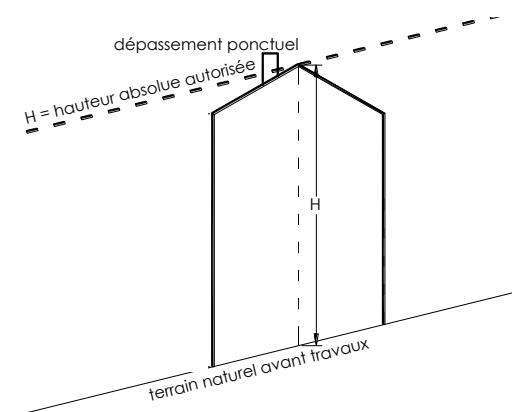
La hauteur est définie comme la distance verticale mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

10-1 La règle

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des constructions avoisinantes.

La hauteur* maximum des constructions est limitée à 14 mètres.

La hauteur* des annexes* est limitée à 4 mètres.

**10-2 Règles particulières**

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants:

- **les travaux d'aménagement et d'extension*** de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante,
- **les constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article UI 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Cf. article 11 commun à toutes les zones

Article UI 12

Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif:

- ▶ 1 place par tranche complète de **60 m²** de surface de plancher* réservée à cet usage

Pour les constructions à usage artisanal, industriel ou d'entrepôt :

- 1 place par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* réservée à cet usage**

Article UI 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
 - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) **dans la proportion d'au moins 20 %**.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations **à raison de 1 arbre pour 4 places** de stationnement, répartis de façon homogène.

Article UI 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé

Article UI15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article UI16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé