

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine équipée à vocation économique à dominante industrielle et artisanale.**

**La zone Ui est concernée par :**

- **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4.** La desserte et l'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** » (pièce n°03 du PLU).
- le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 20 septembre 2016 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

La zone Ui est en outre **impactée par le risque inondation** et soumise au règlement du **PPRI de l'Yzeron**, approuvé par arrêté préfectoral du 22 octobre 2013 (**voir Annexe n°07-2 du PLU**).

Elle est aussi concernée par un **aléa faible de glissement de terrain**, matérialisé par une zone de pointillés jaunes sur le Document graphique (pièce n°04).

**Se reporter à l'article n°07-2 des dispositions générales du présent Règlement.**

L'édification des murs clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 20 septembre 2016

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 20 septembre 2016.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 20 septembre 2016

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UI, sauf stipulations contraires.



## Article Ui 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

- a) les constructions neuves et travaux sur construction à usage:
  - agricole,
  - de piscine,
  - hôtelier
  - d'habitation
  - de piscine
  
- 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 garages collectifs de caravanes \*
  - les aires de jeux et de sport\*
  
- d) l'ouverture de carrières

## Article Ui 2

### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### Sont admis sous conditions :

- a) les constructions neuves et les travaux sur les constructions à usage :
  - **de commerces** (de type showroom), à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement ou autorisée ou lorsque l'activité commerciale présente un caractère de service pour la zone, et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et de 30 % de la surface de plancher totale de la construction.
  
- b) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\***, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone
  
- c) **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 ;
  
- d) **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 Ui 3

### Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

#### 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.

#### 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.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, 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 circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- 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

---

#### Eau :

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

## **Assainissement :**

### **Eaux usées :**

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

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

### **Eaux pluviales :**

Sous réserve de la prise en compte du coefficient de ruissellement maximal autorisé (cf Dispositions Générales - Titre 8 et le Schéma directeur des eaux pluviales figurant en Annexe n°07-1-3 du présent PLU), les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être recueillis et dirigés vers les ouvrages publics de collecte. Un pré traitement pourra être demandé avant rejet dans le réseau public.

Dans le cas de création de bassin de retenues d'eaux pluviales, ces ouvrages doivent être traités en bassins paysagers avec des pentes faibles. La plantation de toutes ou parties des berges sera réalisée avec des espèces locales. Les ouvrages en maçonnerie devront être dissimulés par des murs ou des enrochements.

**Dans le secteur repéré par des pointillés de couleur jaune sur le document graphique** et en l'absence de réseau collectif, les mesures suivantes devront être prises :

- mise en place de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés
- profilage du terrain et conception des aménagements de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête de talus.

### **Eaux non domestiques (eaux industrielles) :**

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.

**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.

## **Article Ui 5**

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

## **Article Ui 6**

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **Modalité 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\* actuel ou futur.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à **0,40 m**.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un 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.

## Règle générale d'implantation

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 4 m** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Le long de la RD 30, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 15 mètres** par rapport à l'axe de la voirie. Les zones ainsi dégagées doivent être plantées et engazonnées.

## Règle particulière d'implantation

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

- 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\*;
- les **aménagements\* de bâtiments existants** à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale
- les **extensions\* des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale, sans aggravation de la règle générale

## Article Ui 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### 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.

#### Règle générale d'implantation

La construction **en limites** est autorisée (ordre continu ou semi-continu) à condition qu'il ne s'agisse pas **d'une limite de la zone Ui**.

Si la construction n'est pas réalisée sur limite séparative, **la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres**.

A condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone Ui et en cas d'impossibilité technique dûment démontrée, **ce retrait minimal obligatoire pourra toutefois être abaissé, sans pouvoir être inférieur à 1 m**.

#### Règle particulière d'implantation

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

- 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\*;
- les **aménagements\* de bâtiments existants** à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale
- les **extensions\* des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale, sans aggravation de la règle générale

## Article Ui 8

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

---

Non réglementé

## Article Ui 9

### **Emprise au sol**

---

Le Coefficient d'Emprise au sol\* est limité à **60 %**.

## Article Ui 10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

#### **La règle**

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à **12 m**.

Dans tous les cas, la hauteur doit être **minorée de 1,50 mètre en présence de toitures terrasses**.

## Article Ui 11

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

---

#### 11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;

- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

**Dans le secteur repéré par des hachure jaunes sur le document graphique**, la hauteur des déblais/remblais ne devra pas excéder 2 m.

#### 11-2 Aspect général des bâtiments et autres éléments.

##### 11-2-1- Conditions générales

Les superstructures, les plantations et les parties libres de chaque parcelle doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que l'aspect et la tenue de la zone n'en soit pas altérée.

##### 11-2-2 – La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

En cas de grandes longueurs et au delà de 50 mètres, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

### **11-2-3 – Façades**

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Les bardages d'un aspect brillant sont interdits.

Il est recommandé de se référer au nuancier déposé en Mairie pour les couleurs des enduits et des bardages.

### **11-2-4 - Les matériaux**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont proscrites.

### **11-2-5 - Toitures**

Les toitures traitées simplement seront soit :

- terrasses (y compris terrasses végétalisées)
- cintrées
- à deux pans ou à quatre pans. Dans ce cas, la pente maximale sera de 10%.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les couleurs claires et vives sont interdites.

### **11-2-6 - Les clôtures**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale.

**Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être constituées :**

- **par un grillage d'une hauteur maximum de 1,60m**
- **par un mur bahut accompagné d'un grillage.** L'ensemble constitué du mur bahut et du grillage ne pourront dépasser 1,60 m.

Cette disposition **ne s'applique pas aux clôtures en limites séparatives des terrains.**

Des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone.

Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

### **11-3 Tenue des parcelles.**

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

## **Article Ui 12**

### **Réalisation d'aires de stationnement**

---

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

#### **Les normes minima suivantes sont notamment exigées :**

##### ***Pour les constructions à usage artisanal et industriel***

- 1 place de stationnement \* pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

##### ***Pour les constructions à usage de commerces, de bureaux,***

- 1 place de stationnement \* pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

## **Article Ui 13**

### **Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

Les abords de la construction doivent être traités avec un 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.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- a) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion **d'au moins 15 %** de la surface du terrain. Un arbre à haute tige pour 200 m<sup>2</sup> sera exigé au minimum.
- b) La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

## **Article Ui 14**

### **Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Non réglementé.

## **Article Ui 15**

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non règlementé

## **Article Ui 16**

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé

