

## **ZONE Ui**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Il s'agit de zones urbaines équipées à vocation économique.**

**Elle se décompose en 3 secteurs :**

- **La zone Uia** concerne la zone d'Activités de la gare sur le secteur Saint-Jean. Elle possède une vocation économique à dominante artisanale, de bureau et de service.
- **La zone Uib** concerne la zone d'activités de Lafarge, à dominante industrielle et de bureau.
- **La zone Uic** est dédiée aux activités existantes, de bureau, de service et artisanale au Sandard.

**Cette zone est concernée par des dispositions particulières telles que mentionnées au titre 1 - Dispositions générales :**

- Des risques d'inondations identifiés au document graphique du règlement. Elle est soumise à des prescriptions définies au P.P.R.N.I. de l'Azergues.
- Des aléas géologiques identifiés sur le plan de zonage 4-1. Il conviendra de se reporter aux dispositions générales du présent document (chapitre 12) pour tout projet d'aménagement ou de constructions
- Des servitudes sur les éléments de paysage au titre du L123-1-5-7, repérés au plan de détail 4-4 du document graphique du règlement

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones Ui, sauf stipulations contraires.

### **RAPPELS**

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les travaux, installations et aménagements \*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
  - agricole,
  - d'habitation liée ou pas à l'activité autorisée **en zones Uia et Uic**,
  - de commerce en zone Uib,
  - de piscine,
  - l'ensemble des constructions **en zone Uic**.
- b) Le camping hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs\*.
- c) Les parcs d'attractions\* ouverts au public.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les changements de destination des locaux situés sous la cote de référence lorsqu'ils augmentent la vulnérabilité, **en zones Uib et Uic**,
  - les aires de stationnement \* de véhicules ouvertes au public **en zones Uib et Uic**,
  - les carrières,
  - les travaux de terrassement, les remblaiements généraux ayant pour effet de faire obstacle au libre écoulement des eaux, **en zones Uib et Uic**,
- e) **En Zones Uib et Uic**, la création de sous-sols au-dessous de la cote de référence.
- f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article Ui 2 ci-après, dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

## **ARTICLE Ui 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis, sous réserve de respecter les prescriptions du PPRNI de l'Azergues:

### **1 - En zone Uia :**

- Les constructions à usage commercial dans la limite de **300 m<sup>2</sup> de S.D.P. \***
- Les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec les caractéristiques de la zone.

### **2 - En zone Uib :**

- Les constructions à usage de logement de fonction lié au gardiennage sont autorisées dans la limite de **100 m<sup>2</sup> de S.D.P. \***

### **3 - En zone Uic :**

- L'aménagement des constructions à usage commercial dans la limite de **300 m<sup>2</sup> de S.D.P. \***
- L'extension \* dans la limite de **20 m<sup>2</sup> de S.D.P.\*** et dans le but unique de proposer un niveau de refuge au dessus de la cote de référence.

### **ARTICLE Ui 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

« Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

#### **Accès :**

##### **Règles générales**

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
  - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans 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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.  
De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

#### **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. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à **8 mètres**.
- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE Ui 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**

### **Eau :**

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

### **Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire excepté pour **la zone Uib**, dont le type d'activité nécessite des installations autonomes.

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

#### **Eaux pluviales :**

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus sur la parcelle.

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Le rejet vers un réseau d'assainissement ou le domaine public doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire.

#### **Eaux usées non domestiques :**

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

### **Electricité et Téléphone**<sup>6</sup> :

Ces réseaux doivent être enterrés.

**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**

Sans Objet

## **ARTICLE Ui 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les façades doivent être implantées avec un recul minimum de **5 mètres**.

---

<sup>6</sup> Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- Pour les aménagements\*, extensions et reconstructions\* de bâtiments existants
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt collectif\*,
- Lorsque la parcelle est limitrophe à la voie de chemin de fer, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être établie à moins de 2 mètres de ladite limite.

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

a) La construction et l'extension en limite sont autorisées à condition :

- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
- qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone,
- que la hauteur sur la limite n'excède pas **6 m**.

b) Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points ne doit se trouver à une distance inférieure à **4 m** des dites limites.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux et débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Ces règles ne sont pas exigées pour:

- Les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.
- Lorsque la parcelle est limitrophe à la voie de chemin de fer, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être établie à moins de 2 mètres de ladite limite.

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

Non règlementé.

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

**En zone Uia**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **70 %** de la superficie du terrain\*.

**En zones Uib et Uic**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder celle autorisée à la date d'approbation du PPRNi de l'Azergues.

#### **ARTICLE Ui 10 - Hauteur maximum des constructions**

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

Les parties couvertes en toiture terrasse ne pourront dépasser une hauteur\* de **10 m**.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif \* (pylône,...).

### **ARTICLE Ui 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection**

Se reporter au titre 6.

### **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 industriel, 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- Pour les constructions à usage artisanal, 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- Pour les constructions à usage de commerce dont la Surface de Plancher dépasse 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux dont la Surface de Plancher dépasse 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions à usage de restauration, 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher destinée à la restauration.

### **ARTICLE Ui 13 - Réalisation d'espaces libres - 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. Ainsi :

- a) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20 %**.
- b) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- c) Des rideaux de végétation (arbuste, haie vive...) doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des annexes ou aires de stockages extérieurs.