

**REGLEMENT APPROUVE
DE LA ZONE 1AUY****ZONE 1AUY****CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ; destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit d'un secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales, de commerce et de services. Les terrains pourront être urbanisés à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article AUY2).

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone 1AUY.

ARTICLE 1AUY1 – OCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

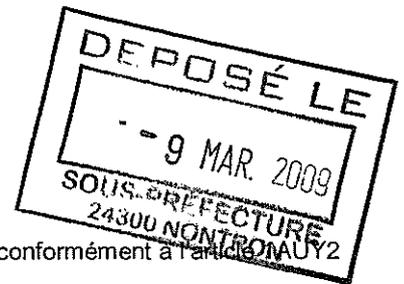
Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article AUY2 est interdite.

ARTICLE 1AUY2 – OCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**1) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble**

a) Sous réserve des dispositions mentionnées à l'alinéa b) ci-dessous, sont admis :

- ✓ Les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public - établissements classés ICPE ou non -, destinées aux besoins des activités économiques (activités commerciales, artisanales ou industrielles).
- ✓ Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des établissements, dans la mesure où elles sont intégrées dans le volume du bâtiment principal d'activité.
- ✓ Les bâtiments annexes liés aux constructions autorisées dans la zone.
- ✓ Les aires de stationnement.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc.).
- ✓ Les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques.
- ✓ Les clôtures nécessaires aux constructions désignées ci-dessus.

b) Les occupations et utilisations du sol visées à l'alinéa a) ci-dessus sont soumises aux conditions suivantes :



Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (ce schéma est présenté dans l'étude L. 111-1-4 jointe au dossier).

La ou les opérations d'aménagement devront impérativement prévoir la gestion et l'évacuation des eaux pluviales.

2) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- ✓ les constructions à usage d'équipements collectifs, d'annexes, de clôtures et de murs de soutènement dans la mesure où ils sont compatibles avec le caractère de la zone.
- ✓ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils sont compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE 1AUY3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation des poids-lourds et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- ❖ Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- ❖ Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

ARTICLE 1AUY4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

❖ Eaux usées :

Les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers le réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

❖ Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte, à la rétention, à l'éventuel traitement et à l'infiltration des eaux pluviales. Les solutions retenues (de type noues, bassin d'orage, etc.) devront faire l'objet d'un aménagement paysager soigné.



AUTRES RESEAUX

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

ARTICLE 1AUY5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AUY6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 30 mètres du bord des RD 939 et RD 939 e1. De même, elles ne peuvent s'implanter à moins de 10 mètres de la route de St-Priest (route Raymond Roland).

Dans un souci d'intégration des bâtiments dans le terrain en pente, ceux-ci seront implantés de manière à ce que leur façade la plus longue soit impérativement parallèle aux courbes de niveaux (ou perpendiculaire à la pente du terrain). Par ailleurs, les bâtiments doivent être implantés sans modification importante du profil naturel du terrain.

ARTICLE1 AUY7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 10 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

ARTICLE 1AUY8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 10 mètres.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités (une note justificative sera requise).

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

ARTICLE 1AUY9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUY10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

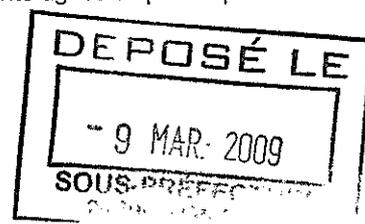
La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres, sauf contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE 1AUY11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R. 111-21 dudit code appelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

L'architecture des constructions doit faire référence à des modèles locaux de bâtiments agricoles plutôt qu'à des constructions industrielles.



❖ **Matériaux :**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings, briques creuses, etc.) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs, ni sur les clôtures. L'usage du bois, notamment en bardage, est accepté, ainsi que celui du verre. Les matériaux brillants sont à proscrire.

❖ **Toitures :**

Les toitures doivent être de préférence à deux pentes et couvertes de tuiles de type canal, romane canal ou équivalent.

❖ **Couleurs :**

L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc pur sur les surfaces extérieures est interdit. Les couleurs des matériaux des parements doivent rester dans une gamme qui s'intègre au mieux au paysage naturel (vert, gris, beige).

❖ **Clôtures :**

Lorsqu'une clôture minérale est nécessaire à l'installation existante, elle sera de type grillage ou mur plein ; elle sera réalisée en retrait, de manière à implanter une haie arbustive en avant de la clôture (en limite de propriété).

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

❖ **Enseignes :**

Les enseignes seront intégrées aux façades et ne devront pas dépasser du volume du bâtiment sur lequel elles sont implantées. La hauteur des enseignes est limitée à 1 mètre. L'emploi des couleurs criardes est interdit. Les néons et les caissons lumineux sont proscrits.

ARTICLE 1AU12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La surface de stationnement des véhicules devra être calculée de manière à correspondre aux besoins engendrés par les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Le stationnement devra être assuré en dehors des voies de circulation, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

A ces emplacements « véhicules légers » s'ajoutent les accès destinés aux services de secours, les aires pour la manœuvre et le stationnement des cars et des véhicules de livraison, ainsi que les emplacements « deux roues ».

ARTICLE 1AU13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les mesures d'aménagement paysager préconisées dans l'étude « L. 111-1-4 » doivent être mises en œuvre : verdissement de l'ensemble, traitement paysager des abords de la RD 939, création de haies arborées d'écrin, conservation des végétaux existants.

Un aménagement paysager doit être recherché de manière à permettre l'insertion de chaque bâtiment dans son environnement. Les surfaces non bâties devront faire l'objet de plantations d'essences locales pluri variétales ; l'usage de thuyas et lauriers palmés est proscrit.

Les espaces libres des aires de stationnement doivent être végétalisés et comporter au minimum un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Non réglementé

