

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

---

La zone UX est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales ou des services.

Elle comprend un secteur UXb correspondant à une activité existante insérée dans le tissu urbain à la frontière avec la commune de Bourg en Bresse.

#### ARTICLE UX1

##### Occupations et utilisations du sol interdites

---

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles qui sont liées et nécessaires à des activités de type artisanal, industriel, de bureaux, de services, de commerces, d'entrepôt, d'équipements de loisirs et d'activités sportives et de celles autorisées sous conditions à l'article UX.2 du présent règlement.

Les établissements recevant du public sont interdits dans les zones correspondant aux risques létaux en cas de rupture des canalisations de gaz ou d'éthylène.

#### ARTICLE UX2

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

---

###### Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone.

L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants est autorisée ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles à condition que cela soit compatible avec la vocation principale d'activité de la zone.

En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment est autorisée à condition que celui-ci reste de même destination et de même surface de plancher hors œuvre nette que le bâtiment détruit.

Les constructions édifiées le long des voies bruyantes suivantes :

- R.N. 83, voie bruyante de catégorie 2
- Voies ferrées ligne 883 (BOURG-AMBERIEU) de catégorie 1 et ligne 886 de catégorie 5

Sont soumises aux dispositions relatives à l'isolement acoustique définies par les arrêtés préfectoraux du 7 janvier 1999.

Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure

Les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires au fonctionnement et à la gestion du service public ferroviaire.

## **ARTICLE UX3**

### **Accès et voirie**

---

#### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les voies d'accès sont moindre.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par deux accès charretiers au maximum.

Aucun accès nouveau ne pourra être créé sur la RD1083, ni sur la RD117, sauf accord du gestionnaire de la route.

#### **2) Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles devront avoir une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres avec une emprise d'au moins 8 mètres.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur parti terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

La plate-forme de retournement devra permettre l'inscription d'un carré de 25 mètres de côté.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée dans toute la mesure du possible.

## **ARTICLE UX4**

### **Desserte par les réseaux**

---

#### **1) Alimentation en eau**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usage industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

#### **2) Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### 3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des aménagements et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent faire l'objet d'un aménagement (rétention, absorption...) avant raccordement au réseau collectif ou rejet dans le milieu naturel

Pour les eaux pluviales issues des zones de parkings et de voiries, il pourra être exigé un prétraitement particulier.

Chaque tènement construit doit comporter un minimum de 10% de surface non imperméabilisée

Toutes dispositions seront prises afin d'éviter que les déversements permanents ou accidentels de produits chimiques ou d'hydrocarbures ne puissent être entraînés par les eaux de ruissellement.

### 4) Électricité et téléphone

Les réseaux seront réalisés en souterrain

### 5) Éclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## ARTICLE UX5

### Caractéristiques des terrains

---

Pas de prescriptions

## ARTICLE UX6

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

---

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
RD1083 et RD117 et chemin de Monternoz	35 m par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation, et 25 m pour les autres.
Autres voies	5 m par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. Le long des voies en déblai ou en remblai, le retrait sera respectivement compté à partir de la crête ou du pied du talus.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.
- Pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire lorsque des impératifs techniques le

- justifient.
- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
  - La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
  - Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services des télécommunications ou des transformateurs électriques.

## **ARTICLE UX7**

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce deuxième cas, 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises, à proximité de la limite séparative dans les cas suivants. Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, d'une emprise au sol maximum de 15m<sup>2</sup> et à condition que la hauteur du bâtiment sur son côté le plus proche de la limite séparative ne dépasse pas 2,5 m. Dans ce cas les bâtiments devront être implantés parallèlement à la limite séparative.

Toutefois, la règle de recul ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Pour les installations et bâtiments liées ou nécessaires aux services publics (services des télécommunications, transformateurs EDF...).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, dans la mesure où l'extension se fait dans la continuité du bâtiment existant.

## **ARTICLE UX8**

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

---

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4m. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises sous réserve de l'accord des autorités compétentes.

## **ARTICLE UX9**

### **Emprise au sol**

---

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,7

Dans le secteur UXb, il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol

## **ARTICLE UX10**

### **Hauteur maximum des constructions**

---

#### **1) Hauteur par rapport aux voies limitrophes**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une

voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au faîtage.

Sans préjudice des dispositions du 1<sup>er</sup> alinéa ci-dessus, la hauteur maximale des constructions est définie ainsi :

- Constructions à usage d'habitation individuelle : R + 1
- Autres constructions : 15 mètres
- Dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD1083, la RD 117 et le chemin de Monternoz, la hauteur maximum des constructions autres qu'à usage d'habitation individuelle est fixée à 10 mètres.
- Le niveau de l'ensemble des seuils de tous les accès extérieurs à la construction (y compris du garage) devra se trouver à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voie primaire de desserte d'accès de la parcelle ou du tènement.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures, aux constructions affectées à des services publics n'ayant pas un caractère industriel et commercial, après accord de l'autorité compétente, ainsi qu'aux ouvrages spécifiques justifiés par des contraintes techniques.

Dans tous les cas, dans la partie de la zone UX située au lieu-dit " Les Bruyères " à l'Est de la RD1083 et au Nord du chemin de Monternoz, la hauteur maximale des bâtiments ne pourra dépasser la côte NGF de 259.

## **ARTICLE UX11**

### **Aspect extérieur**

---

Les toits à une pente sont interdits sauf s'ils procèdent d'une architecture de qualité.

Les toitures peuvent présenter un autre aspect dans le cas de vérandas, de couverture de piscine et de petits bâtiments annexes de moins de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **1) Enseignes**

Toute enseigne commerciale, publicitaire ou autres, fixée sur le bâtiment ou à l'aide d'une ossature sur le tènement, devra, obligatoirement faire l'objet d'une demande de travaux ou être clairement définie lors du dépôt du permis de construire.

Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux volumes des bâtiments d'activité, les bâtiments à usage d'habitations devront présenter un aspect extérieur proche de celui des autres bâtiments tant au niveau des matériaux, que des formes et des couleurs.

La pente des toitures sera de 20 % au maximum.

#### **2) Matériaux**

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

#### **3) Clôtures**

Les clôtures seront constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillis soudé.

#### **4) Recherche architecture bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le projet devra toutefois tenir compte du caractère général du site afin de s'y intégrer le mieux possible.

### **ARTICLE UX12**

#### **Stationnement**

---

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Pour les constructions à usage artisanal et industriel : 1 place pour 1 emploi effectif sur place
- Pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les constructions sans affectation immédiate : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de SHON jusqu'à 300 m<sup>2</sup> et 1 place par 50 m<sup>2</sup> de SHON au-delà de 300 m<sup>2</sup>.
- Les garages et parcs de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.
- Les aires de stationnement pour véhicules légers seront recoupées en unités de 20 places maximum.

### **ARTICLE UX13**

#### **Espaces libres et plantations - espaces boisés classés**

---

Pour tout aménagement, la simplicité de la réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup>. Ces dispositions sont à appliquer en particulier dans les zones non aedificandi bordant les voies de circulation.

Le long de la limite Est de la zone UX qui longe le bief naturel, une bande de 5 mètres de profondeur par rapport à l'alignement devra être végétalisée. Il est recommandé des plantations de type bosquet, haie bocagère.

Sur les tènements situés en limite de l'emprise publique du rond-point, une bande de 15 mètres de profondeur par rapport à la limite de l'emprise publique du rond-point devra être végétalisée et constituée d'arbres et d'arbustes.

Le long de la RD 117, une bande de 5 mètres de profondeur par rapport à l'alignement devra être végétalisée. Il est recommandé des plantations de type bosquet, haie bocagère.

Toute demande de permis de construire un bâtiment visible pour les usagers de la RD1083 ou de la future rocade Sud, devra être accompagnée, dans le cadre du volet paysager du volet du permis de construire d'un schéma d'insertion paysagère qui précisera quelles mesures seront prises pour aménager les abords dans le respect des principes d'aménagement paysagers inscrits à l'annexe au rapport de présentation du PLU (pièce 1.bis).

**ARTICLE UX14**  
**Coefficient d'occupation du sol**

---

Pas de C.O.S.