

## **LENT - AIN (001211)**

### **Information de la zone : UX**

COS 0

Dénomination Zone urbaine

Approbation / Révision / Date de l'application anticipée

Modification / Mise à jour / Identité pour la dernière maj

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX**

La zone UX est destinée à l'accueil d'activités artisanales industrielles ou commerciales et de services.

Une partie de la zone UX est comprise dans les périmètres de protection des captages d'eau potable alimentant Bourg en Bresse.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UX .1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités de type artisanal industriel de bureaux et de services de commerce d'entrepôts commerciaux hôtelier ainsi qu'à des aires de stationnement ou dépôts de véhicules sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article UX.2 du présent règlement.

De plus dans la zone de dangers graves associée aux canalisations ethylène et Etrez Balan sont interdits :

- la construction ou l'extension d'ERP relevant de la 1e à la 3e catégorie.

##### **ARTICLE UX .2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.

- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont admises à condition :

- Qu'elles soient compatibles avec les servitudes relatives au périmètre de protection des captages d'eau potable.

- Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Que les nécessités de fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

- Que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

- Les aménagements et occupations du sol situés dans le périmètre de protection des puits de captage ne sont admis que dans la mesure où ils sont compatible avec les exigences de protection des captages.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UX .3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1) Accès :

- Aucune opération ne peut prendre accès sur la RD22
- 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 accès sont les moindres.
- Les accès à la voie publique qui desservent un tènement doivent avoir au moins 5 mètres de large.
- 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.

#### 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. En particulier elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'une largeur minimum de 8 m. et une chaussée de 5.5 mètres de largeur.
- Le long des voies existantes ouvertes à la circulation automobile les constructions nouvelles doivent être implantées de manière à ménager la possibilité d'élargir la plateforme de ces voies à 8 m.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Toutefois des normes différentes peuvent être fixées par l'autorité compétente en augmentation ou en diminution lorsque la topographie des lieux la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifie :

- Dans le cas d'un aménagement ou une extension de bâtiments existants
- Dans le cas d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis groupé.)

### ARTICLE UX .4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou 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.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

#### 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 pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des

espaces publics. De manière générale des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- En cas d'absence de réseau les eaux pluviales seront :

° Soit absorbées en totalité sur le terrain

° Soit dirigée après éventuelle rétention vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

4) Electricité et téléphone :

- Les extensions branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

- Dans tous les cas ils doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

5) Eclairage 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 UX .5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

#### ARTICLE UX. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 00 mètres par rapport à l'alignement quelle que soit la voie.

Cette distance est portée à 12 mètre le long de la RD22.

Toutefois :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus transformateurs EDF etc...

#### ARTICLE UX .7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- Dans tous les cas les installations classées doivent respecter un recul suffisant par rapport aux limites des zones urbanisables d'habitation. Ce recul doit être au moins égal à la distance réglementaire qui leur est imposée sans pouvoir être inférieure à 35 mètres.

Toutefois

Une implantation en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :

- Pour des bâtiments dont la hauteur totale sur la limite séparative n'excède pas 3 5 mètres.

- Pour des bâtiments qui s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin .

- Pour des bâtiments de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.

- Pour des bâtiments édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Toutefois

Tout type d'implantation peut être admis dans les cas suivants :

- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus transformateurs EDF etc...

#### ARTICLE UX .8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

#### ARTICLE UX .9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions résulte de l'application des dispositions des articles UX 6 7 8 10 12 et 13 du présent chapitre.

#### ARTICLE UX .10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Règle générale de hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques des cheminées et des autres superstructures l'égout des toitures en façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Une hauteur différente peut être admise en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

#### ARTICLE UX .11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions ci-après.

Implantation et volume

L'implantation le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

Eléments de surface :

L'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit. La finition doit être prévue dans la même tranche de travaux que la construction proprement dite.

Clôtures:

Les clôtures doivent être d'aspect sobre en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs matériaux hauteurs.

#### ARTICLE UX .12 - 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 la desserte collective.

Pour les constructions à usage d'activités de bureaux de commerces ou d'équipements le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel visiteurs fournisseurs .

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération.

- Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

- Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'Article L.421.3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

- La justification de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement pour les places de stationnement non réalisées.

#### ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

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

Un écran végétal peut être imposé en fonction de la nature de l'occupation du sol : dépôts de véhicules de matériaux.etc

Les abords de la RD devront être plantés soit d'un rang d'arbres de hautes tiges soit de bouquets d'arbres soit encore de haies vives de même type que les haies naturelles avoisinantes.

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7° et notamment les alignements d'arbres et les haies sont repérés aux documents graphiques.

#### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE UX .14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé