

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UE

Plan Local d'Urbanisme de CORPEAU

ZONE UE

DEMILITATION DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités artisanales, de bureaux ou de services qui, en raison de leur nature, de leur importance ou des conditions dans lesquelles elles s'exercent, ne sauraient trouver place des les zones d'habitat.

La zone UE comporte une zone d'exposition au bruit correspondants à une bande de 300 mètres mesurée à partir du rail extérieur de la voie extérieure de la ligne ferroviaire Paris-Lyon-Marseille et de 100 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée de la B906 et D974.

La loi n° 92-1444 relative à la lutte contre le bruit prévoit qu'à l'intérieur de ces couloirs affectés par le bruit, les bâtiments à construire à usage d'habitation, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que ceux à usage d'hébergement à caractère touristique devront présenter un isolement acoustique minimum conformément aux décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

La zone UE comprend deux sous-secteurs.

- un sous-secteur UEd, situé le long d'une voie classée à grande circulation et en dehors des espaces urbanisés de la commune. Aucune construction nouvelle n'y est admise ; seuls l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sont autorisés.
- un sous-secteur UEt, correspondant à l'extension de l'entreprise T.E.B.

A Corpeau, une partie de la zone UE est comprise dans le périmètre des 500 mètres de la servitude liée à la présence d'un monument historique.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à abriter des activités culturelles
- les aires de jeux et de sports ouvertures au public
- les caravanes isolées
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature à l'air libre
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes
- les carrières

Occupations et utilisations du sol admises à des conditions spéciales

- les constructions à usage d'habitation, liées aux activités artisanales, commerciales ou de services dans le même volume que les constructions à usage d'activités
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

- En zone UEd, seules l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de construction existantes sont autorisés.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Accès et voirie

Accès

- pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- l'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagés, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.
- Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant les constructions accessibles aux handicapés physiques.

Voirie

- les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent aisément faire demi-tour.

Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle.

Assainissement

- eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents polluants doit être raccordée par un système séparatif aux réseaux collectifs d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. En l'absence de réseau public, toute construction ou occupation du sol doit évacuer ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel efficace et conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit une fois le réseau ou son prolongement réalisé, la construction étant alors raccordée directement au réseau.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités implantées dans le réseau collectif d'assainissement devra être assortie d'un prétraitement approprié ; les branchements seront obligatoirement exécutés avec des regards de raccordement permettant de procéder à d'éventuels prélèvements aux fins d'analyses.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être, soit absorbées en totalité sur le terrain, soit déversées vers le réseau collecteur, ou à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir. Suivant l'importance des terrains, des bassins de rétention d'orage pourront être imposés.

Les eaux en provenance d'aire de lavage de matériel ou de ruissellement des aires de stationnement transiteront par un séparateur déshuileur-débourbeur de dimension adaptée, avant d'être rejetées dans le réseau collecteur.

Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge des utilisateurs du sol.

Electricité, téléphone et télédiffusion

A l'exception d'impératifs techniques dûment justifiés, la mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution de des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est fortement recommandée. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement.

Caractéristiques des terrains

Néant

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques et aux emprises publiques, ainsi qu'aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

Les constructions, à l'exclusion des locaux annexes (gardiennage, locaux poubelle, locaux sprinkler, etc.) et, à moins de raisons techniques particulières (poste EDF, etc.) seront obligatoirement implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies.

Dans le secteur UEt, l'orientation d'aménagement fixe les prescriptions particulières : les constructions seront obligatoirement implantées en retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise si la construction est réalisée en mitoyenneté suivant les règles du Code Civil.

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

Les constructions non jointives sur un même terrain doivent être implantées ainsi : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction doit être au moins égale à 5 mètres.

Emprise au sol

Néant

Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment.

Pour l'application de ce paragraphe, ne sont pas pris en compte les parties de constructions énumérées ci-après : ouvrages techniques et autres infrastructures tels que les ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, paratonnerres, capteurs solaires, etc.).

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Aspect extérieur

Généralités

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le caractère général du site et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, pourront être refusées.

Les finitions des extérieurs et des abords doit être prévue dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'installation proprement dite. L'utilisation de cabanes de chantiers n'est autorisée que pour la durée des chantiers de construction et jusqu'à la date de réception des constructions, installations ou ouvrages, terme de rigueur.

En zone UEt, les façades, toitures, clôtures et matériaux doivent fortement s'inspirer des bâtiments d'activités existants afin de garantir un minimum de cohérence et d'harmonie avec l'existant. Les volumes doivent rester similaires et simples (base rectangulaire).

Façades

Les pignons ou façades secondaires seront traités avec le même soin et dans le prolongement des façades principales.

Les bétons pourront rester brut de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité des matériaux qui le constitue correspond à cet emploi.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que béton grossier, les parpaings agglomérés, etc.

Toitures

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et les annexes.

Les toitures en tôle galvanisée ou éléments non peints son interdites.

Couleurs

L'emploi de couleurs criardes ou discordantes est interdite. Les projets de couleur de façade doivent être joints à la demande de permis de construire.

Ouvertures

Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures, en tenant compte du caractère du bâti environnant.

Enseignes et sigles

Toute signalétique, telle que raison sociale d'une société, sera peinte ou posée sur le corps même du bâtiment et son emprise restera inférieure à 10 % de la surface de la façade sur laquelle elle est appliquée.

Les enseignes rapportées en dehors des façades sont interdites sauf sur un support adapté n'excédant pas 2,50 m de hauteur placé en avant des constructions ou sur la clôture à proximité du portail d'entrée.

Abords et dépendances

Les couvertures des aires de stockage devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments accueillant les programmes dont elles dépendent.

Clôtures

Il est rappelé que les clôtures doivent être édifiées en respectant les dispositions réglementaires en vigueur. La hauteur maximum des clôtures est de 2,50 mètres.

En règle générale, ces clôtures doivent :

- être d'aspect sobre et en concordance avec le paysage environnant
- être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie vive

Divers

Les citernes à gaz ou de fioul doivent être dissimulées de manière à minimiser l'impact visuel de ces équipements dans le paysage.

Stationnement

Le stationnement des véhicules (automobiles et camions) ou des deux roues correspondant aux besoins des construction et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé, pour les constructions à usage artisanal, de bureaux ou de services, 1 place pour 30 m² de SHOM au moins.

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

Les espaces libres non construits de chaque parcelle seront aménagés et plantés dans le souci de maintenir et promouvoir la qualité paysagère de l'ensemble de la zone :

- pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés ; les espèces dites décoratives seront évitées. D'une manière générale sont préconisées les feuilles de type marcescent comme les charmes, les chênes, etc.
- les espaces verts représentent au minimum 10 % de la surface de la parcelle
- les espaces libres, y compris les aires de stationnement, cours des camions et circulations internes, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 80 m²
- les aires de stockage à l'aire libre devront être masquées par des écrans bâtis ou végétaux de façon à les rendre invisibles depuis les voies d'accès
- les abords non utilisés seront végétalisés.

En zone UEt, l'orientation d'aménagement fixe des préconisations plus précises. Les aménagements paysagers à réaliser devront utiliser la palette végétale suivante :

Arbres (5 et 15 m)

Charme (*carpinus betulus*), érable champêtre (*acer campestre*), érable sycomore (*acer pseudoplatanus*), chêne pubescent (*quercus pubescens*), noyer commun (*juglans regia*), merisier (*prunus avium*), prunier myrobolan (*prunus cerasifera*)

Grands arbustes (4 à 7 m)

Noisetier (*corylus avellana*), sureau noir (*sambucus nigra*), cerisier Ste Lucie (*prunus mahaleb*), houx (*ilex aquifolium*), laurier noble (*laurus nobilis*), laurier tin (*viburnum tinum*), aubépines (sous réserve de la réglementation au feu bactérien).

Arbustes et arbrisseaux (- de 4 m)

Amélanhier (*amélanhier sp.*), camérisier à balais (*lonicera xylosteum*), cornouiller mâle (*cornus mas*), cornouiller sanguin (*cornus sanguinea*), fusain d'europe (*euonymus europaeus*), nerprun purgatif (*rthumnus catharticus*), troène commun (*ligustrum vulgare*), groseiller à fleurs (*ribes sanguineum*), viorne lantane (*viburnum lantana*), viorne obier (*viburnum opulus*).

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Coefficient d'occupation du sol

Néant

Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires en façade ou en toiture) sont autorisés si elles présentent un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysage.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, les services compétentes chargés de l'instruction des dossiers pourront affranchir le projet de certaines règles pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu existant soient respectés.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises, pour les véhicules automobiles et les deux-roues, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour les constructions à usage d'habitation, une norme minimale d'une place par logement de type inférieur ou égale à 3 pièces et 2 places par logement de type supérieure à 3 pièces devra être respectée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le constructeur est autorisé à aménager, sur le terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (aliéna 4, 5 et 6) du Code de l'Urbanisme.

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

- les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent
- dans les lotissements, les espaces communes seront plantés et aménagés en aires de jeux.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Coefficient d'occupation du sol

Néant