

ZONE AUb

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune, sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Cette zone concerne le **secteur de Bourchanin**, sur la frange Ouest du bourg. Elle bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen termes.

Elle est concernée par la **servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

La zone AUb comprend **un secteur AUbh** avec des règles de hauteurs spécifiques.

La zone Aub est concernée par le droit de préemption urbain, mis en place par délibération du Conseil municipal du 6 juillet 2015 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme.

La zone AUb est en outre impactée par les **périmètres de protection « Monuments historiques » mis en place autour du château de Chessy et du château de Courbeville**.

L'ensemble de la zone AUb fait l'objet d'un **périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation**. La desserte et l'aménagement de ce secteur doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

Dans les zones à urbaniser, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 6 juillet 2015 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUb, sauf stipulations contraires.

Article AUb 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **les constructions neuves** à usage:
 - agricole,
 - d'entrepôt*
 - industriel.
- b) **le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs.
- c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*
- d) l'ouverture de **carrières**

Article AUb 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

- a) **Les constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme, à partir de 5 logements un minimum de 20% de la surface de plancher* soit affectée à du logement abordable.
- b) **Les constructions** à usage:
 - **artisanal** dans la limite de 300m² de Surface de plancher*
 - **de commerce** dans la limite de 300 m² de Surface de vente
- c) **Les annexes***, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe* par tènement,
- d) **Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- e) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif * sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- f) **les affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article AUB 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3-1 Accès* :

- a) **L'accès des constructions** doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la **préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3-2 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 et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et des modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

- b) **Les voies en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article AUB 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

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

4-2-2 Eaux pluviales :

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible.

Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau.

L'aménageur devra se conformer aux dispositions particulières prévues aux Pièces n°07-1-2-3 et 07-1-2-4 du Plan Local d'Urbanisme et aux dispositions du PPRNI de l'Azergues (Pièce n°07-23 et 07-2-4).

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.

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Article AUb 5

Caractéristique des terrains

Non réglementé

Article AUb 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

6-2 Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres

Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

6-3 Règle générale d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale, les façades sur voies et emprises publiques des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise **entre 0 et 6 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.**

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** de l'alignement. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions est régie par l'article 7

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- **les constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,
- **Les annexes***

Article AUb 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7-2 Règle d'implantation générale

Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation ».

7-2-1. Dans la bande de constructibilité principale,

Les constructions doivent s'implanter :

- **soit sur limites séparatives (ordre continu ou semi-continu);**
- **soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres (ordre discontinu).**

7-2-2. Dans la bande de constructibilité secondaire

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

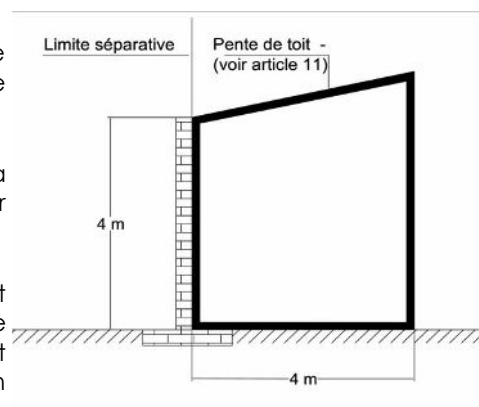
Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à la limite séparative.

Construction « jouxtant » la limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



7-3 Règles d'implantation particulières

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- **les constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article AUb 8

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

Non réglementé

Article AUb 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article AUb 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur est définie comme la distance verticale mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

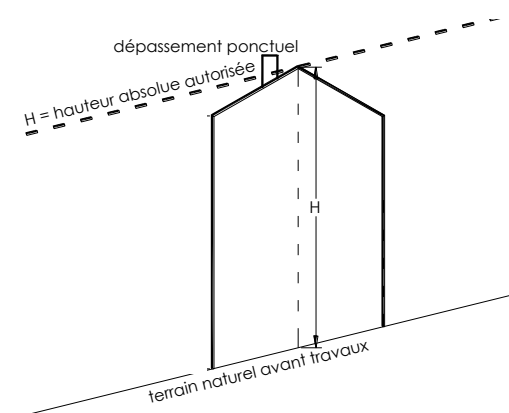
10-1 La règle

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des constructions avoisinantes.

La hauteur* maximum des constructions est limitée à 11 mètres et à R+2

Dans le secteur AUbh, la hauteur maximum des constructions est limitée à 8 mètres et à R+1.

La hauteur* des annexes* est limitée à 4 mètres.



10-2 Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants:

- **les constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,

Article AUb 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Cf. Titre 6 - Article 11 commun à toutes les zones

Article AUb 12

Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ▶ **2 places par logement**, 1 place par logement locatif aidé.

Pour les constructions à usage artisanal :

- ▶ **1 place de stationnement** par tranche complète **de 80 m²** de surface de plancher* réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de bureaux/commerces :

- ▶ **1 place de stationnement** par tranche complète **de 60 m²** de surface de plancher* réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage d'hôtellerie

- ▶ **1 place de stationnement** par tranche complète **de 40 m²** de surface de plancher* réservée à cet usage.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation, 3 m² de local par tranche de 150 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

Article AUb 13

Réalisation d'espaces libres – d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec 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. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **50 %**.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations (au moins 1 arbre pour 4 places réparti de façon homogène).

Article AUb 14

Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article AUb15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article AUb16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé