

ZONE UAp

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine centrale immédiatement constructible correspondant au centre bourg ancien de Chessy-les-Mines.

Cette zone de densité importante est composée d'un bâti dont la hauteur moyenne varie de R+1 à R+3, et implanté sur un parcellaire majoritairement serré et en ordre continu ou, ponctuellement, semi-continu.

Elle rassemble la majorité des équipements, des commerces et services de proximité de la commune.

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

Elle 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 ;
- une **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 » ;
- un **linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux de la route de la vallée au titre de l'article L123-1-5-II-5° du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement du PLU à « Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

Elle est en outre **concernée, sur sa partie Sud Ouest (Sud de la route du Breuil), par un aléa faible des crues des torrents et des ruisseaux torrentiels, représenté par une zone de couleur verte au document graphique n°04-3** (Dispositions réglementaires liées aux risques) : cf. article 7.2 des dispositions générales.

Dans les zones urbaines, 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 démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 juillet 2015.

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

Article UAp 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **Les constructions neuves** et travaux sur constructions à usage:
 - industriel,
 - d'entrepôt
 - agricole
- b) **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 garages collectifs de caravanes *.
- d) L'ouverture de **carrières***

Article UAp 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **Les constructions neuves et travaux sur constructions existantes 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 neuves et les travaux sur constructions existantes** 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 ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- d) **Les annexes*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement,
- e) **Les dépôts de véhicules*** s'ils sont liés à une construction à usage d'activité existante à la date d'approbation du PLU ;
- f) **Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- g) **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.

Règles particulières

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « **linéaires toutes activités à préserver** » doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales, artisanales ou de bureaux conformément à l'article L123-1-5 II.5°

Dans les secteurs situés en zone verte sur le document graphique n°04-3, le RESI n'excédera pas 0,5.

Article UAp 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

3-1 Accès* :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans 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.

Dans les secteurs concernés par un aléa faible de crues torrentielles, matérialisés par une zone de couleur verte sur le plan des risques (document graphique n°4-3), les accès se feront prioritairement par l'aval, ou seront réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet.

3-2 Voirie* :

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 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.

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 UAp 4

Desserte des terrains par les réseaux publics

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 UAp 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UAp 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Modalités 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 le 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 **à l'alignement* actuel ou futur**.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il est autorisé un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

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 constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*;
- **les aménagements*, extensions de bâtiments existants** à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale

Article UAp 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 Règles d'implantation générale

7-2-1 Limites latérales :

Dans les bandes de constructibilité principales et secondaires les constructions doivent :

- **soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu) ;**
- **soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu).**

Dans le cas d'un retrait, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi- hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

7-2-2 Limite de fond de parcelle

Lorsqu'une construction est implantée en limite de fond de parcelle, la hauteur de la partie de cette construction située dans une bande de 0 à 4 m par rapport à cette limite ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur.

Une hauteur supérieure est autorisée si la construction jouxte une construction existante sur la parcelle voisine sans pouvoir en dépasser la hauteur.

Dans le cas d'un retrait, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite de fond de parcelle doit être au moins égale à la demi- hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

7-2 Règles d'implantation particulière

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*;
- **les aménagements*, extensions de bâtiments existants** à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

Article UAp 8

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

Non réglementé

Article UAp 9

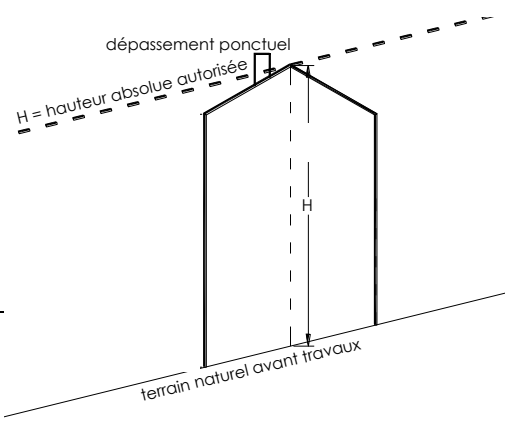
Emprise au sol*

Non réglementé

Article UAp10

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 13,50 mètres.

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 travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes** ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante,
- **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 UAp 11

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

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

Article UAp 12

Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés pour les constructions 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 normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ▶ **2 places par logement**

Dans l'ensemble de la zone UAp, il est exigé, en cas de changement de destination d'une construction existante, 1 place par logement. Ces emplacements pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité dûment démontrée.

Pour les autres constructions :

Il n'est pas demandé de place de stationnement

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 UAp 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 **20 %**.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations, à hauteur d'1 arbre minimum pour 4 places de stationnement, répartis de manière homogène.

Article UAp 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article UAp15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UAp16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé