

# ZONE **UB**

---

## CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible, de densité moyenne où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre semi-continu ou discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone correspond à des secteurs d'extension récente de la zone urbaine centrale, qui s'inscrivent néanmoins aujourd'hui pleinement dans l'enveloppe urbaine du village, avec un fort potentiel de renouvellement urbain et de densification.

Si la vocation principale de la zone est l'habitat, elle dispose toutefois d'une mixité de fonctions qu'il s'agit de maintenir : les équipements collectifs, les activités d'accompagnement (petits commerces, bureaux, services etc...) et les activités artisanales sont ainsi admises pour conforter la centralité du village autour du centre ancien.

La zone UB 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 ».

Du fait de la proximité de l'Azergues, la zone UB est par ailleurs impactée par **un aléa inondation faible à moyen et par un classement en zone bleue et rouge extension dans le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la vallée de l'Azergues**.

Elle est en outre **concernée, sur sa partie Sud et Ouest, par des aléas faible et moyen de crues torrentielles, représenté par des zones de couleurs orange et verte au document graphique n°04-3 (Dispositions réglementaires liées aux risques)** : cf. article 7.2 des dispositions générales

L'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique en tant que périmètres d'orientations d'aménagement et de programmation doit être **compatible avec les principes énoncés dans « les orientations d'aménagement et de programmation »**.

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 UB, sauf stipulations contraires.



## Article UB 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

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

## Article UB 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 300m<sup>2</sup> de Surface de plancher\*
  - de commerce dans la limite de 300 m<sup>2</sup> 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 de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement,
- d) **Les dépôts de véhicules\*** s'ils sont liés à une construction à usage d'activité existante à la date d'approbation du PLU ;
- e) **Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- f) **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 ;
- 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.

**Dans les secteurs situés en zone orange sur le document graphique n°04-3 (Dispositions réglementaires liées aux risques), le RESI n'excédera pas 0,3.**

**Dans les secteurs situés en zone verte sur le document graphique n°04-3 (Dispositions réglementaires liées aux risques), le RESI n'excédera pas 0,5.**

## Article UB 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.

**Dans les secteurs concernés par des aléas moyen et faible de crues torrentielles** repérés par des zones de couleurs orange et verte sur le document graphique n°04-3, 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\* :**

- 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 UB 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 UB 5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé

## Article UB 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**.

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
- **Les annexes\***

## Article UB 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**

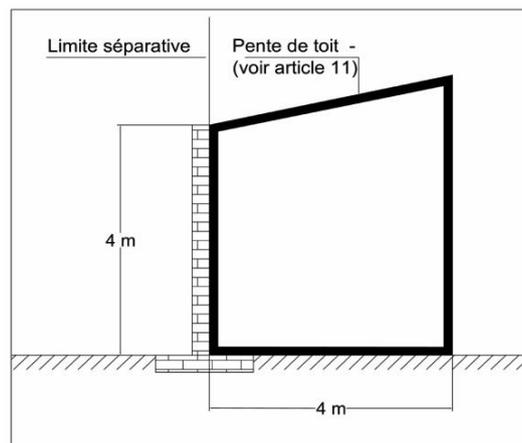
Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à la limite séparative.

**Construction « joutant » 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 jouter 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\*;
- **les aménagements\*, extensions de bâtiments existants** à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale

## Article UB 8

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

Non réglementé

## Article UB 9

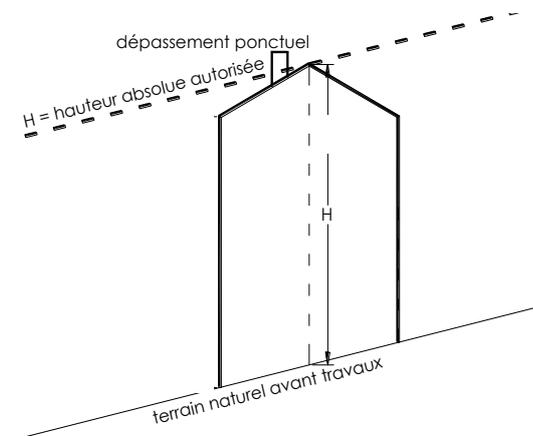
**Emprise au sol**

Non réglementé

## Article UB 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.**

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 UB 11

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

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

## Article UB 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 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 d'artisanat :***

- ▶ **1 place de stationnement** par tranche complète **de 80 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** de surface de plancher\* réservée à cet usage.

##### ***Pour les constructions à usage d'hôtellerie***

- ▶ **1 place de stationnement** par tranche complète **de 40 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à l'habitation, 3 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux.

## Article UB 13

### Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

---

#### 13-1 La règle

- 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 **30 %**.
- c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations à hauteur d'1 arbre minimum pour 4 places de stationnement, répartis de manière homogène.

#### 13-2 Ensembles à protéger :

**Les espaces végétalisés à préserver et notamment les haies, arbres isolés** localisées au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

## Article UB 14

### Coefficient d'Occupation du Sol

---

Non réglementé

## Article UB15

### Performances énergétiques et environnementales

---

Non règlementé

## Article UB16

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

Non règlementé