

# ZONE UC

---

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

**Cette zone correspond aux secteurs urbanisés des Ecublises, du plateau de la Roberde/Les Bruyères, au lotissement du Jangot, sur Combouleau, au lotissement de Beauregard et aux extensions pavillonnaires de la route du Breuil.**

**Si cette zone peut accueillir ponctuellement des activités artisanales ou tertiaires, elle n'a pas vocation à développer sa mixité de fonctions et une forte densification urbaine. Sa vocation principale reste l'habitat, pour assurer une transition avec l'espace naturel et agricole qui l'entoure et marquer la fin de l'extension de l'urbanisation.**

La zone UC est en partie 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.

Elle est en outre concernée par:

- ponctuellement, sur le secteur de Combouleau, **par un aléa inondation fort et un classement en zone rouge inconstructible dans le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la vallée de l'Azergues** (voir le Document graphique n°04-3) ;
- **des aléas forts de crues de torrents et de ruissellements/ravinements sur versants** sur le secteur dit du « Dojo », représentés par une **zone de couleur rouge sur le document graphique n°04-3** (cf article 7-2 des dispositions générales) ;
- **des aléas géologiques moyens** sur les secteurs Route du Breuil/Bourgchanin, matérialisés par une **zone de couleur orange dans le document graphique n°04-3** (cf article 7-2 des dispositions générales) ;
- **des aléas faibles de glissements de terrain combinés à des aléas de ravinements/ruissellements**, en particulier sur les secteurs du Jangot et de Beauregard. Ces aléas sont matérialisés par une **zone de couleur jaune dans le document graphique n°04-3** (cf article 7-2 des dispositions générales) ;
- **des aléas faibles de glissement de terrain** matérialisés par **une zone de couleur beige dans le document graphique n°04-3** (cf article 7-2 des dispositions générales) ;
- **un aléa faible de ruissellement/ravinement** sur les secteurs de Combouleau et la « Grange Baronnat ». Cet aléa est matérialisé par **une zone de couleur rose au document graphique n°04-3** (cf article 7-2 des dispositions générales) ;
- **un aléa faible de crues de torrents** sur la route du Breuil. Cet aléa est matérialisé par **une zone de couleur verte au document graphique n°04-3** (cf article 7-2 des dispositions générales) ;

**La zone UC est également concernée par les canalisations de gaz « Chessy/Le Breuil » et « Tarare » gérées par GRT Gaz et les zones de dangers afférentes (voir document graphique n°04-3).**

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 à l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.



## Article UC1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

##### a) Toutes constructions neuves situées :

- dans les secteurs de risques de ravinements/ruissellements sur versants et de crues de torrents repérés par une zone de couleur rouge sur le document graphique n°04-3),
- dans les secteurs concernés par un risque fort d'inondation (zone rouge inconstructible identifiée par le PPRI)
- dans les secteurs repérés comme « espaces verts à préserver » au titre de l'article L123-1-5-III-2°

##### b) les constructions neuves et travaux sur constructions existantes à usage:

- agricole,
- d'entrepôt,
- industriel,
- commercial.

##### c) 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 \*.

##### d) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction \* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules \*,
- les garages collectifs de caravanes \*.

##### e) l'ouverture de carrières.

## Article UC 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 artisanal ou de bureaux, à condition d'être intégrés au volume de la construction à usage d'habitation et de représenter 50% maximum de la surface de plancher\* totale de la construction
- b) 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 ;
- 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 piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- e) 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, le RESI n'excédera pas 0,3 (voir l'article 7.2 des dispositions générales).*

*Dans les secteurs situés en zone verte sur le document graphique n°04-3, le RESI n'excédera pas 0,5 (voir l'article 7.2 des dispositions générales).*

## Article UC 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.

**Le long des routes départementales hors agglomération** et sur une distance de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%. Se reporter aux définitions des accès collectifs et individuels (Titre 7, définitions)

**Dans les secteurs concernés par des aléas moyen et faible de crues torrentielles situés en zones de couleurs orange et verte sur le document graphique n°04-3**, ainsi que dans les **zones jaunes** (risques naturels de ruissellement/ravinement et glissements de terrain) et les **zones roses** (risques naturels de ruissellement et ravinement faible), **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 UC 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.

**Dans les secteurs situés en zones de couleur jaune et beige sur le document graphique n°04-3**, il est interdit de rejeter les eaux pluviales, usées et de drainage dans le sol.

##### **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 UC 5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

## Article UC 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 Règle d'implantation générale**

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter avec un **retrait minimum de 4 mètres** par rapport à l'alignement\*actuel ou futur.

Les **piscines** (distance mesurée au bassin) s'implanteront à **2 mètres** minimum de l'alignement\* actuel ou futur.

**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 UC7

### **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**

Les constructions peuvent s'implanter **en limite séparative ou avec un retrait minimum de 4 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est mesuré au 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 UC 8

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

---

Non réglementé

## Article UC 9

### Emprise au sol

#### 9-1 Champs d'application

Les dispositions édictées ci - dessous à l'article 9-2 ne sont pas applicables aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

#### 9-2 La règle

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain dans l'ensemble de la zone UC.

## Article UC 10

### Hauteur maximum des constructions

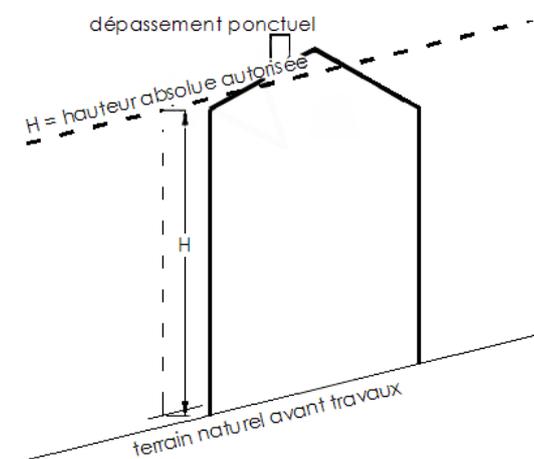
La hauteur est définie comme la distance verticale mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

#### 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 8 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 UC 11

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

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

## Article UC 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.**

##### **Pour les constructions à usage artisanal :**

- ▶ **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 :**

- ▶ **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 UC 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 **50 %**.
- 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 Ensemble à protéger :**

**Les espaces végétalisés à préserver et notamment les haies, arbres isolés, espaces verts** 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 UC 14

**Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Non réglementé

## Article UC 15

**Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

## Article UC 16

**Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.