

ZONE Ub

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone urbaine centrale correspond aux secteurs d'extension du bourg historique situés le long de la route de la vallée et de l'Alix.

Elle a un caractère multifonctionnel et autorise notamment l'habitat, le commerce, l'artisanat, les bureaux, les services et les équipements collectifs sous certaines conditions de surface.

Cette zone est notamment concernée par des dispositions particulières telles que mentionnées au titre 1 - Dispositions générales :

- Des risques d'inondations forts et moyens, identifiés au document graphique du règlement. Elle est soumise à des prescriptions définies au P.P.R.N.I. de l'Azergues.
- Des aléas géologiques identifiés sur le plan de zonage 4-1. Il conviendra de se reporter aux dispositions générales du présent document (chapitre 12) pour tout projet d'aménagement ou de constructions
- Une servitude de mixité sociale (S1) au titre du L123-2-b, concernant les objectifs de mixité sociale et repérée au document graphique du règlement
- Des servitudes sur les éléments de paysage au titre du L123-1-5-7, repérés au plan de détail 4-4 du document graphique du règlement

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

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les travaux, installations et aménagements *, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
- b) Le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes *.
- c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions * ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules *,
 - les habitations légères de loisirs *,
 - les garages collectifs de caravanes *,
 - les carrières.
- d) Place du 11 Novembre et route de la vallée, les changements de destination des rez-de-chaussée dédiés à l'ensemble des activités économiques (commerces, artisanats, bureaux...) sont interdits en habitation et garage, tels que mentionnés au plan de détail 4-2.
- e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve de respecter les prescriptions du PPRNI de l'Azergues:

- a) Les constructions à usage:
 - d'équipement d'intérêt collectif *, sous réserve qu'il soit compatible avec les caractéristiques de la zone,
 - de commerce dans la limite de **150 m²** de S.D.P. *, y compris les surfaces de réserve,
 - artisanal, industriel, d'entrepôt *, de bureau et de service dans la limite de **150 m²** de S.D.P. *,
 - d'hôtellerie dans la limite de **800 m²** de S.D.P. *,
 - d'annexe * ou de stationnement en dehors des jardins inventoriés au titre du L123-1-5-7, lorsqu'elles constituent sur le tènement * considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de **60 m²** d'emprise au sol *,
 - de piscine et d'abris de piscine, lorsqu'ils constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.
- b) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes dans les limites définies au paragraphe a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination* contraire à l'article Ub1.
- c) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les caractéristiques de la zone.
- e) Sur la servitude S1 indiquée au plan de zonage, il est demandé un minimum de 6 logements collectifs avec 50% de la S.D.P.* dédiée à du logement en locatif aidé et un minimum de 3 logements de types T2 et T3.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

ARTICLE Ub 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

« Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit 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 ;
 - 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 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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.
De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

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.

- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Le diamètre de braquage devra être de **12 mètres minimum**.

- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement (lotissements*, des permis groupés* valant division, Z.A.C.* ...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à **5 m**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

ARTICLE Ub 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout (bâtiment d'activités par exemple).

Eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus sur la parcelle.

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Le rejet vers un réseau d'assainissement ou le domaine public doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées non domestiques :

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine :

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Electricité et Téléphone ² :

Ces réseaux doivent être enterrés.

² Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

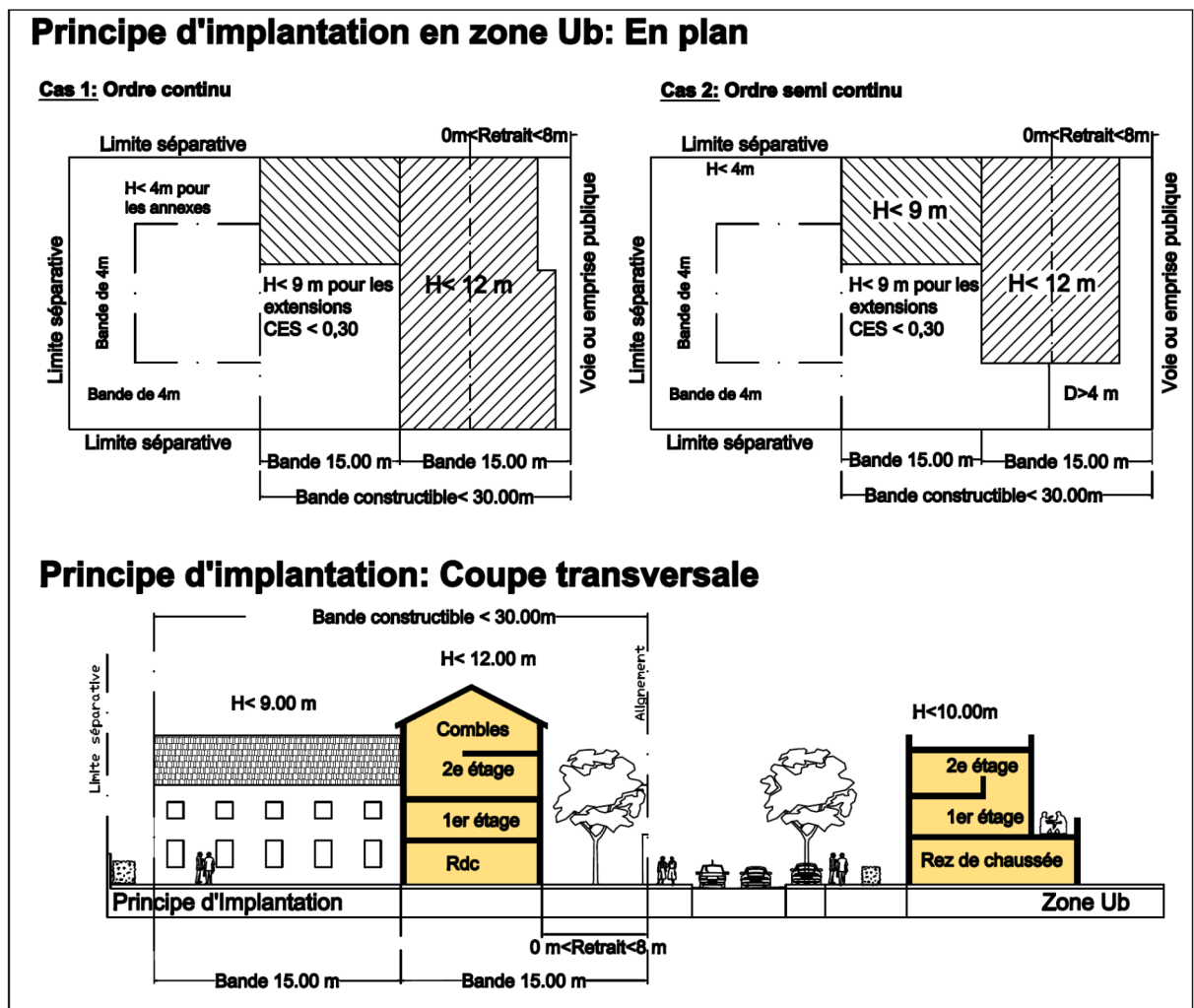
ARTICLE Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Les nouvelles constructions devront s'implanter dans une bande de **15 mètres** de large, comptée par rapport à l'alignement * actuel ou futur,
Les façades doivent être implantées avec un retrait de **0 à 8 mètres**.

Sont toutefois autorisées **au-delà de la bande d'implantation et avec un retrait de façade supérieur**, les travaux suivants dans le respect de l'article Ub 7:

- Les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.
- Les extensions situées dans une bande de 30 mètres,
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- Les constructions à usage d'annexe*, de piscine* et de stationnement*.



ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont autorisées selon les règles de recul exposées ci-après :

a) Dans la bande de 15 m, comptée par rapport à l'alignement :

En limites latérales, les constructions doivent être édifiées soit :

- en ordre continu d'une limite à l'autre.
- en ordre semi continu, à partir d'une seule limite séparative.

Dans ce cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative doit être supérieure à **4 mètres**.

Limite de fond de parcelle:

La distance de recul de la façade arrière par rapport à cette limite doit être supérieure à **4 mètres**.

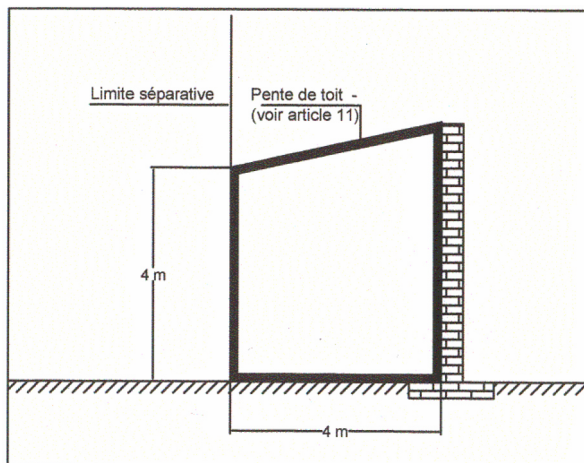
b) Dans la bande de 15 à 30 m, comptée par rapport à l'alignement :

La construction et l'extension des bâtiments dont la hauteur * est inférieure à **9 mètres** est autorisée sur la limite séparative.

c) Au-delà de la bande des 30 m, comptée par rapport à l'alignement :

Seules sont autorisées les annexes dans les conditions suivantes :

Construction réalisée en limites de propriété:



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée.

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.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance de la construction à ladite limite doit être supérieure à **4 m**.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* et les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif*,
- Pour les piscines, la distance minimale devra être de **4 mètres** minimum, comptée au nu intérieur du bassin.
- Lorsque la parcelle est limitrophe à la voie de chemin de fer, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être établie à moins de **2 mètres** de ladite limite.

ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 – Emprise au Sol*

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol* maximum de **0,30**, au-delà de la bande de **15 mètres**.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

- Dans la bande des 15 mètres, la hauteur* des constructions est limitée à **12 mètres**, soit 2 niveaux indépendants sur rez-de-chaussée.

La hauteur des constructions couvertes en toiture terrasse est limitée à **10 mètres**.

- Dans la bande comprise entre 15 mètres et 30 mètres, la hauteur des constructions est limitée à **9 mètres**, soit 1 niveau indépendant sur rez-de-chaussée.

- Au-delà de la bande des 30 mètres :

La hauteur des constructions à usage d'annexe et de stationnement est limitée à **4 m**.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* (pylône,...).
- à l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants dépassant la hauteur maximale autorisée dans la zone.
- Pour les constructions à usage collectif, la hauteur peut-être portée à **14,30 m maximum, avec 2 niveaux indépendants sur rez-de-chaussée**. La hauteur des constructions couvertes en toiture terrasse est limitée à **10 mètres**.

ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE Ub 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 50 m de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement.
Pour les visiteurs, il est exigé 1 place pour 3 logements.
- Pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m² de Surface de Plancher.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
1 place par tranche de 3 chambres

Pour les constructions à destination de logements locatifs, financés avec un prêt aidé par l'état, il n'est exigé qu' 1 place de stationnement par logement.

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente. Il est demandé deux places par logement créé.

ARTICLE Ub 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords de la construction * doivent être traités avec un 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. Ainsi:

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 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 raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- d) Des rideaux de végétation (arbuste, haie vive...) pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs.
- e) Dans les opérations d'aménagement (lotissements* ou permis groupés* valant division, Z.A.C.*), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins) autres que les voies de desserte à raison de **10 % minimum** de la surface totale du lotissement ou de l'opération.