

## **ZONE Ua**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Elle correspond au secteur médiéval situé sous le château.

C'est une zone urbaine centrale immédiatement constructible de forte **densité où le bâti ancien est dominant**.

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 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
- 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 Ua**, 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 Ua 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 Ua 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 m<sup>2</sup>** de S.D.P.\*, y compris les surfaces de réserve,
  - artisanal, industriel, d'entrepôt \*, de bureau et de service dans la limite de **150 m<sup>2</sup>** de S.D.P. \*,
  - d'hôtellerie dans la limite de **800 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** 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 Ua 1.
- 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 extensions et annexes limitées à **15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol** \* sur les jardins inventoriés au titre du L123-1-5-7, tels que référencés au plan de détail 4-4.
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les caractéristiques de la zone.
- 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 Ua 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\*, permis groupés\* valant division, Z.A.C.\* ...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à **5 m**.

#### **ARTICLE Ua 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<sup>1</sup> :**

Ces réseaux doivent être enterrés.

#### **ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

<sup>1</sup> Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

## ARTICLE Ua 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.

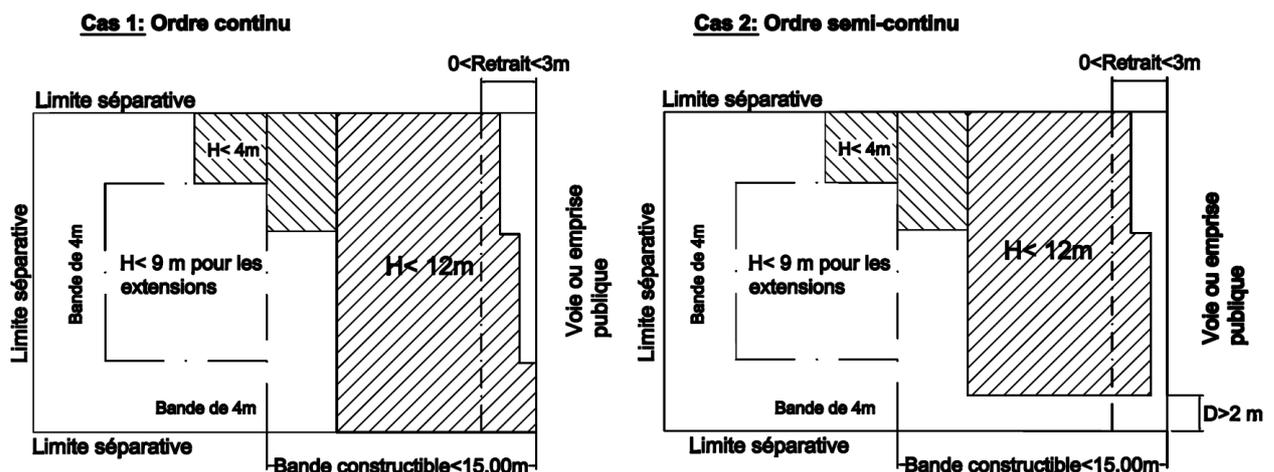
Les nouvelles constructions devront s'implanter dans une bande de **15 mètres** de large, comptée par rapport à l'alignement \* actuel ou futur.

Les façades doivent être implantées avec un retrait de **0 à 3 mètres**.

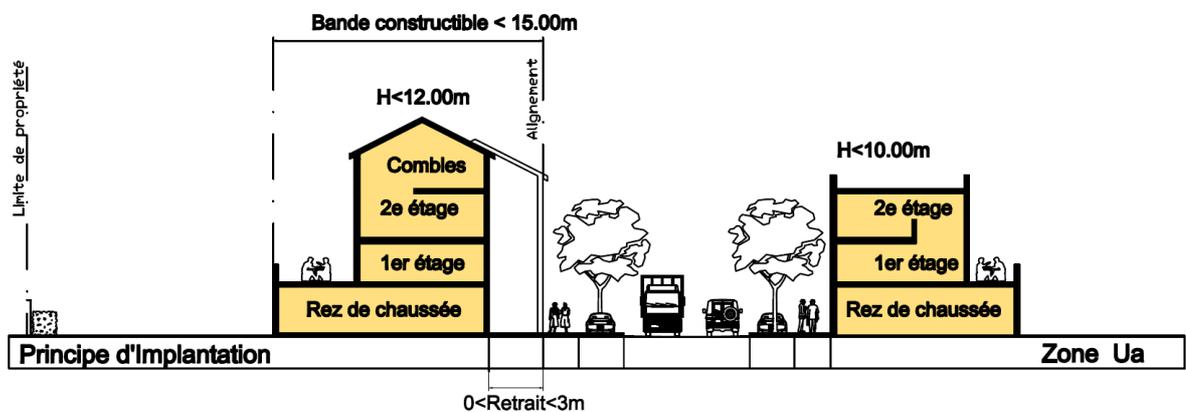
Sont toutefois autorisées au-delà de la bande d'implantation et avec un retrait de façade supérieur, les travaux suivants dans le respect de l'article Ua 7:

- Les aménagements\*, extensions et reconstructions\* de bâtiments existants.
- 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\*.

### Principe d'implantation en zone Ua : En plan



### Principe d'implantation: Coupe transversale



**ARTICLE Ua 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 actuel ou futur :**

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.

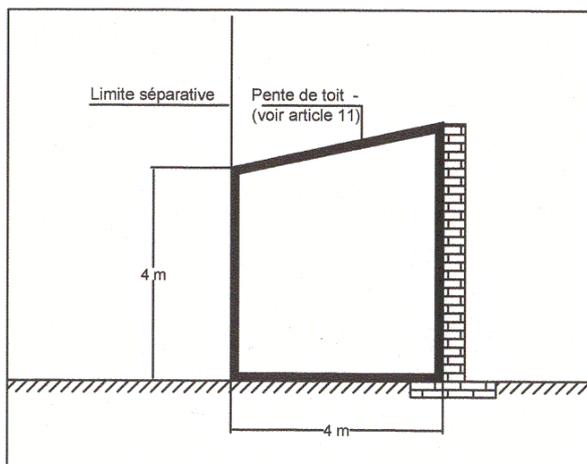
Dans ce cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à **2 mètres**.

En limite de fond de parcelle, la distance de recul de la façade arrière par rapport à cette limite ne peut être inférieure à **4 mètres**.

**b) Au delà de la bande de 15 m:**

- Pour les parcelles concernées par l'inventaire des jardins au titre du L123-1-7 du Code de l'urbanisme les extensions et annexes sont limitées à **15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**.
- Pour les autres, sont seules autorisées dans les conditions suivantes les extensions, annexes et piscines :

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 (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être égale ou 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 m**, comptée au nu intérieur du bassin.

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

Non réglementé.

**ARTICLE Ua 9 - Emprise au Sol\***

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol\*.

**ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur\* des constructions devra s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

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

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

- Au-delà de la bande des 15 mètres, la hauteur \* des constructions autorisée est limitée à **9 mètres**, soit 1 niveau indépendants avec combles sur rez-de-chaussée.

La hauteur des constructions à usage d'annexe et de stationnement est limitée à **4 mètres**, dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

Cette règle ne s'applique 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.

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

Se reporter au titre 6.

## **ARTICLE Ua 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 \* 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 bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> 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'Etat, 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 **2 places** par logement créé.

## **ARTICLE Ua 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.