

COMMUNE DE CHUZELLES

DEPARTEMENT DE L'ISERE

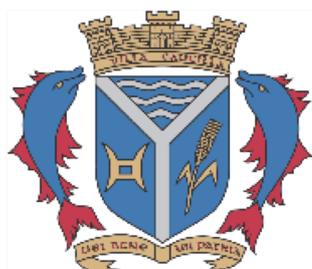
PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE B

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU N°1 DANS LE CADRE D'UNE DECLARATION DE PROJET

NOTE EXPLICATIVE

JUN 2017



Mairie de CHUZELLES

1, place de la Mairie
38 200 CHUZELLES

Tél. : 04 74 57 90 97

Fax : 04 74 57 43 08

Mail : mairie@mairie-chuzelles.fr



Urbanisme et conseil en qualité environnementale

Marion COQUERIAUX • Urbaniste
Espace Saint Germain - Bâtiment ORION
30 avenue Général Leclerc - 38 200 VIENNE
TEL : 04.74.29.95.60

contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION : RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA MISE EN COMPATIBILITE	5
1. LES EVOLUTIONS DU PLU RENDUES NECESSAIRES	7
2. COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1).....	9
3. RECTIFICATION DU PLAN DE ZONAGE (REGLEMENT GRAPHIQUE – PIECE N°4)	11
4. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT (PIECE N°5).....	13
5. CREATION D’UNE NOUVELLE ORIENTATION D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP – PIECE N°3)	37

INTRODUCTION

Le présent dossier concerne la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chuzelles pour permettre la construction d'une salle d'animation culturelle, festive et sportive dans le centre-village, dans le cadre d'une déclaration de projet.

■ **RAPPEL DE L'OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE**

Aujourd'hui, Chuzelles dispose de deux salles communales pour la vie des associations et les événements communaux : le Mille Club et la salle des Poletières, toutes deux situées au cœur du centre-village. Anciennes, peu adaptées à l'envergure de certaines manifestations, très peu performantes énergétiquement et couteuses en entretien, elles ne sont plus adaptées aux besoins. La commune de Chuzelles souhaite donc offrir une nouvelle salle communale à la population, plus adaptée aux activités et aux événements du village.

Déjà inscrite dans le PADD de 2013, cette réflexion de réorganisation des équipements publics a fait l'objet d'une importante concertation avec la population (préalablement à la présente procédure), pour cibler au mieux les besoins : deux réunions publiques ont eu lieu (septembre 2015 et février 2016) et deux sessions d'ateliers de concertation ont été mises en place (octobre et novembre 2015). Les habitants, les représentants des écoles, du périscolaire et des associations et les élus ont été largement mobilisés pour contribuer à définir un projet adapté aux chuzellois.

Dans la mesure où la réflexion n'était pas aboutie au moment de l'élaboration du PLU, aucun site n'avait été réservé dans le PLU pour cette nouvelle salle. Le site choisi à l'issue d'une longue analyse est situé à l'entrée Est du centre-village en zone classée agricole au PLU. Pour permettre la réalisation de ce projet, il convient donc de modifier ce classement tout en apportant toutes les garanties pour un bon fonctionnement urbain, environnemental et paysager de cette nouvelle installation, à travers une procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet, conformément aux modalités définies aux articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure a été prescrite par la délibération du 29 juin 2016 du Conseil Municipal et engagée par l'arrêté du Maire du 19 octobre 2016.

■ **PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET**

La présente mise en compatibilité vise à permettre la construction d'une nouvelle salle d'animation communale, festive, culturelle et sportive, en entrée Est du centre-village, au lieu-dit « Les Blanchonnières ».

Il s'agit de créer équipement modulable, capable de s'adapter à la diversité des différentes manifestations qu'il pourra recevoir : repas festifs, spectacles, réunions publiques, activités sportives douces,... Sa capacité sera de 200 personnes assises en configuration repas festif et de 250 personnes assises en configuration spectacle (parterre de chaises). Un préau, un parvis et des espaces de terrasses permettront de profiter d'espaces extérieurs d'agrément de qualité. Une nouvelle voirie, réalisée sous maîtrise d'ouvrage de ViennAgglo, assurera la desserte de l'équipement depuis la route départementale.

Ce projet revêt un caractère d'intérêt général :

- Il permet de construire un équipement public communal adapté à la taille d'une commune de plus de 2 000 habitants, en remplacement de la salle du Mille Club conçue dans les années 1970 lorsque Chuzelles comptait un millier d'habitants environ. Cet équipement sera ouvert à tous : associations, scolaires et périscolaires, habitants,...
- Il répond aux différents besoins exprimés sur la commune en matière de salle d'animation pour le déroulement d'événements culturels, festifs et sportifs : spectacles, mariages, pratique d'activités sportives « douces », réunions publiques,...
- Il assure un renforcement de l'animation dans le centre-village, en proposant une salle d'animation propice à la rencontre des habitants et au déroulement d'événements festifs fédérateurs
- Il présentera des caractéristiques de performance énergétiques limitant les charges et coûts d'entretien pour la collectivité

1. LES EVOLUTIONS RENDUES NECESSAIRES DANS LE PLU

La réalisation du projet de salle d'animation impose :

- Le classement de la parcelle de 7 000 m² du projet en zone urbaine. Un secteur spécifique sera créé au sein de la zone Ua, réservé aux équipements publics et d'intérêt collectif ; l'habitation y sera interdite, tout comme les commerces, l'hébergement hôtelier, les bureaux,... Le règlement écrit sera modifié en conséquence

- La suppression de l'emplacement réservé sur le chemin du Riollet, dont l'emprise a déjà été acquise par la collectivité

- La définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation garantissant le programme attendu (pour le bâtiment, le stationnement, les espaces extérieurs,...), le bon fonctionnement du site (accès depuis la route départementale en particulier), l'insertion paysagère de l'équipement dans le site,...

La mise en compatibilité du PLU entraîne donc un complément dans le rapport de présentation (pièce n°1), la modification du plan de zonage du PLU (pièce n°4) ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3) et du règlement écrit (pièce n°5).

2. COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1)

Le rapport de présentation, dans sa version approuvée en mars 2013, est complété par une notice qui présente le projet et justifie les modifications engagées dans les différentes pièces du PLU.

Plus précisément, cette notice :

- Rappelle le cadre de réflexion (contexte institutionnel et PADD défini en 2013)
- Présente le projet (diagnostic des besoins, objectifs du projet, choix du site et caractéristiques du projet retenu)
- Justifie l'intérêt général du projet
- Liste les modifications du PLU entraînées par la déclaration de projet
- Evalue les incidences de la mise en compatibilité (incidences sur l'environnement, sur le paysage et risques et nuisances)

3. RECTIFICATION DU PLAN DE ZONAGE (REGLEMENT GRAPHIQUE – PIECE N°4)

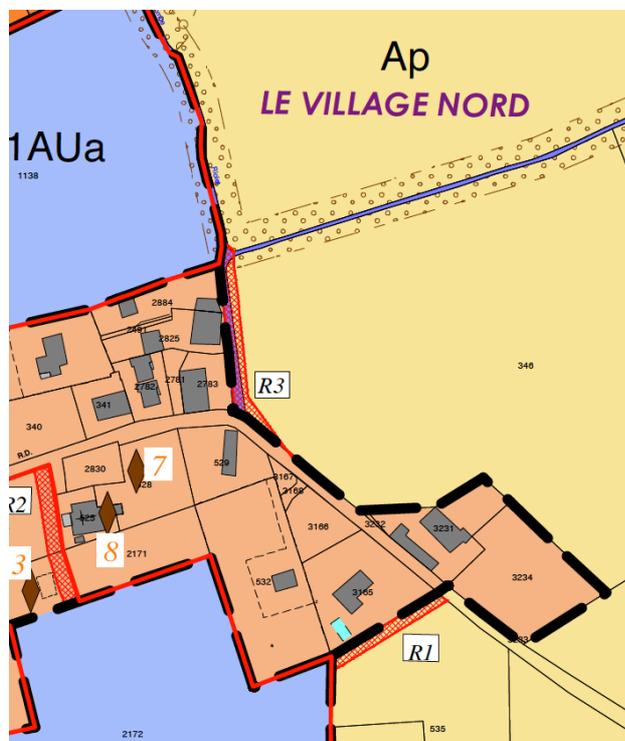
Le PLU de Chuzelles comprend plusieurs documents graphiques : le plan de zonage (pièce n°4a), le plan des servitudes de mixité sociale (pièce n°4b) et le plan de zonage des risques, aléas, dangers et nuisances (pièce n°4c). La création du nouveau secteur Uae est reportée sur les trois pièces.

La suppression de l'emplacement réservé n°3 modifie seulement le plan de zonage (pièce n°4a).

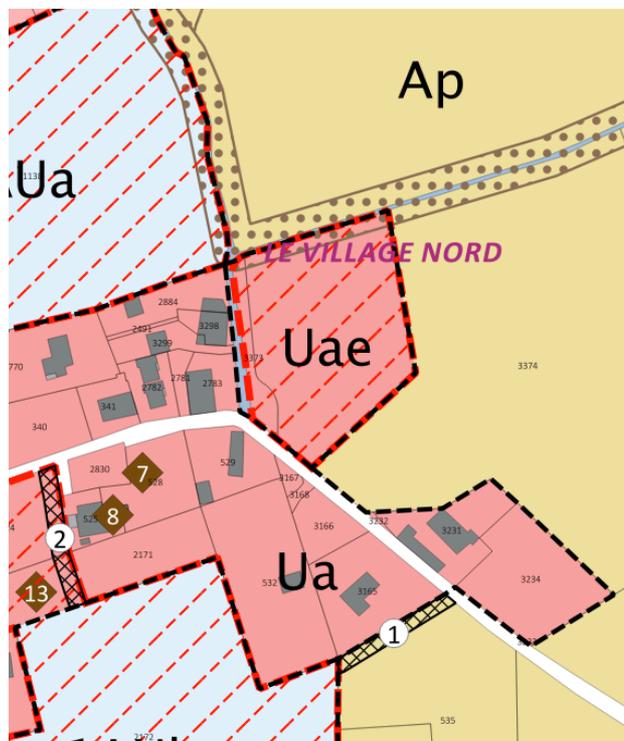
Deux modifications de « forme » interviennent avec ces changements de « fond » :

- Le fond cadastral est mis à jour
- La mise en forme du plan de zonage évolue. La nouvelle numérisation du plan a généré une modification des couleurs et de certains symboles ou trames. Ces modifications d'aspect sont sans influence sur son contenu et sa portée réglementaire

■ MODIFICATION DE LA PIECE 4A



Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification

4. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT (PIECE N°5)

▪ **SYNTHESE DES EVOLUTIONS**

Le secteur Uae répond aux dispositions règlementaires de la zone Ua. Toutefois, pour prendre en compte les particularités du projet et assurer son intégration dans le site, certaines dispositions sont ajustées pour le secteur :

- **En articles 1 et 2** : seules les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. La présence du risque fort de crue torrentielle est rappelée.

- **En article 6** : des reculs d'implantation par rapport aux voies sont définis : 25 m par rapport à l'axe de la route départementale et 5 m par rapport au bord extérieur de la nouvelle voie à créer

- **En article 10** : pour éviter toute ambiguïté, il est précisé que les dispositions particulières s'appliquent, en plus des constructions et des installations de service public ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, de service public ou d'intérêt collectif

- **En article 11** : l'implantation de la construction dans l'environnement et le site doit être adaptée au terrain. Les accès doivent être limités en longueur pour des motifs paysagers et d'imperméabilisation ; leur pente est limitée à 15% pour faciliter leur emprunt en particulier par les engins de secours, de déneigement et de ramassage des ordures. D'un point de vu des volumes, l'architecture contemporaine est autorisée si elle respecte les principes de l'architecture traditionnelle locale (simplicité des silhouettes en particulier). Pour les façades, la couverture de tous les matériaux destinés à l'être est obligatoire ; les matériaux bruts sont autorisés seulement s'ils participent à la qualité architecturale de la construction ; les teintes de façades doivent être discrètes et s'intégrer dans le site. Les toitures terrasses peuvent être admises ; les matériaux brillants sont interdits. Enfin, les clôtures sont limitées à 2 m de hauteur

- **En article 12** : les modalités de calcul d'une aire de stationnement ne s'appliquent pas au secteur Uae

- **En article 13** : un pourcentage d'espace vert est imposé (20% de l'unité foncière – hors espaces de stationnement et accès), des plantations sont imposées dans les espaces de stationnement et les aires de stationnement doivent rester perméables

▪ **EXTRAIT DU REGLEMENT DE LA ZONE Ua AVANT MISE EN COMPATIBILITE**

CHAPITRE 1-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua correspond au centre-village. Il s'agit des parties agglomérées les plus denses de la commune, dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles.

Cette zone a une vocation à dominante d'habitat, accompagnée d'équipements publics et d'activités économiques non nuisantes.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone Ua, sont identifiés :

- Un périmètre faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation**, située vers l'église, à la charnière entre la RD36 et le secteur Saint-Hippolyte
- Une **servitude permettant la réalisation d'objectifs de mixité sociale** au titre de l'article L. 123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme. Cette servitude couvre totalement la zone Ua
- Des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser

ALEAS NATURELS

La zone Ua comprend des secteurs exposés à des **aléas forts de ruissellement sur versant (FV)**. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition du zonage.

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas et carte des risques naturels valant PPRN).

ARTICLE Ua 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping et/ou caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (déchets, ferrailles, véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

1.2. DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR LES ALEAS FORTS DE RUISSELLEMENT SUR VERSANT (V3 /FV), SONT INTERDITS

La zone concernée par l'aléa fort de ruissellement sur versant est définie précisément par les marges de recul suivantes :

- 10 m par rapport à l'axe des talwegs
- 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés
- *Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.5 « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article*
- *Les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques d'infrastructures de desserte après étude d'incidence*
- *Les aires de stationnement*

ARTICLE Ua 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. SONT ADMISES

- *Les constructions à usage artisanal ou commercial (comportant ou non des installations classées), à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries, plombier, etc., et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens*
- *Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone*

2.2. CONDITIONS LIEES A LA REALISATION DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

En application de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la zone Ua, les opérations de construction à usage d'habitation de plus de 3 logements devront comporter au moins 25% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour du logement locatif social et/ou en accession sociale (arrondi à l'unité supérieure).

2.3. CONDITIONS LIEES AUX CONSTRUCTIONS DANS LE PERIMETRE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans ce périmètre, toutes les constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

2.4. CONDITIONS LIEES A LA PROTECTION DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R. 421-23 h).

ARTICLE Ua 3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

*- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.*

- *Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).*
- *Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès).*
- *Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.*
- *Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.*
- *En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols.*
- *Dans le secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'accès devra respecter les prescriptions figurant dans l'orientation (un accès unique depuis la RD36).*

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.

- *Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.*
- *Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.*

ARTICLE Ua 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Les dispositions applicables au territoire de Chuzelles sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

▪ **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les dispositions applicables au territoire de Chuzelles sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune.

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)*
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)*
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)*

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

4.4. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE Ua 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ua 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- *par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer*
- *par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer*

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction doit être implantée soit :

- *à l'alignement des voies, en prolongement des fronts bâtis existants*
- *en harmonie avec les bâtiments limitrophes*

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- *Dans le secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions par rapport à la voie doit respecter les principes d'implantation inscrits dans l'orientation.*
- *Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.*
- *Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.*
- *Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.*

ARTICLE Ua 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions peut se réaliser en limite séparative :

- *pour les constructions édifiées simultanément (maisons groupées, maisons jumelées)*
- *lorsqu'une construction existante est déjà implantée en limite séparative*

- pour les constructions n'excédant pas une longueur de 8 m le long de cette limite et à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,50 m sur ladite limite à l'égout de toiture
- pour les piscines (la distance est comptée à partir de la margelle)

Sinon, l'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 3 m.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit respecter les principes d'implantation inscrits dans l'orientation.
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

ARTICLE Ua 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ua 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol

ARTICLE Ua 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout des toitures.
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.
Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*

10.1. DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser **10 m**.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE Ua 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. RAPPEL

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

▪ Implantation dans son environnement bâti

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

▪ Implantation des constructions dans le site

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1m environ). Les enrochements sont interdits.

▪ Aménagement de l'accès et du chemin d'accès interne

Afin de réduire l'impact paysager des chemins d'accès, limiter l'imperméabilisation des parcelles et de faciliter leur entretien, ils seront les plus courts possibles. Les accès ne doivent pas excéder une pente de 15%.

▪ Les volumes

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

▪ **Les façades**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition doit être finement lissé. Sont interdits les enduits à gros grains, les enduits à relief...

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

▪ **Les toitures**

Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 30 et 40%. Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti).

La couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons rouges ou bruns, teintés dans la masse (à l'exception des séchoirs à tabacs) et non brillants.

Les couvertures de type tôle ondulée, fibro-ciment,... sont proscrites.

▪ **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs)**

Ils seront positionnées de manière aussi peu visibles que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication...) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ **Les clôtures**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

*Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder **2 m de hauteur** :*

*- **En bordure de voie**, les clôtures seront constituées soit :*

- d'un simple grillage accompagné d'une haie d'essences locales*
- d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif ajouré de conception simple (présentant plus de vides que de pleins), doublé ou non de haies vives. Afin d'assurer une continuité urbaine, ces murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle*

*- **Sur les limites séparatives**, les clôtures ne doivent pas excéder 2 m de hauteur.*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement.

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Les enduits seront réalisés de préférence avec une finition soignée et non grossière.

▪ **Les piscines**

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

11.3. ÉLÉMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, identifié au plan de zonage, doit faire l'objet d'une autorisation. Il conviendra de se reporter aux prescriptions définies, le cas échéant, dans le titre VI du présent règlement.

11.4. REHABILITATION DES ANCIENNES FERMES (AVANT 1950)

Dans un objectif de préservation du patrimoine rural, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

- *Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, proportion des ouvertures, matériaux, ...*
- *La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture, ...)*
- *Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial, et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, poteaux, passe de toit...).*

11.5. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat (moins de 150 m).

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m².

12.1. POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, POUR LA REHABILITATION OU LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENTS

*Il est exigé **2 places** de stationnement par logement.*

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

12.2. POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation de plus 4 logements, doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; la moitié de ces places seront couvertes.

ARTICLE Ua 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction à édifier.

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les haies de clôtures végétales seront composées d'espèces locales en mélange et à feuilles caduques (exemples : cornouiller, aubépin, églantier, érable, orme,...).

13.2 SECTEUR FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'aménagement des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs ainsi que les plantations doivent respecter les principes figurant dans l'orientation.

13.3. ESPACES VERTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

ARTICLE Ua 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

- **EXTRAIT DU REGLEMENT DE LA ZONE Ua APRES MISE EN COMPATIBILITE (LES MODIFICATIONS APPARAISSENT EN ROUGE)**

CHAPITRE 1-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua correspond au centre-village. Il s'agit des parties agglomérées les plus denses de la commune, dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles.

Cette zone a une vocation à dominante d'habitat, accompagnée d'équipements publics et d'activités économiques non nuisantes.

La zone Ua comprend un secteur Uae, destiné à accueillir des équipements et installations publics ou d'intérêt collectif.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone Ua, sont identifiés :

- Deux périmètres faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation** :
 - L'un situé vers l'église, à la charnière entre la RD36 et le secteur Saint-Hippolyte
 - L'autre couvrant le secteur Uae
- Une **servitude permettant la réalisation d'objectifs de mixité sociale** au titre de l'article L. 123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme. Cette servitude couvre totalement la zone Ua
- Des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser

ALEAS NATURELS

La zone Ua comprend des secteurs exposés à des **aléas forts de ruissellement sur versant (FV) et de crue torrentielle (FT)**. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition du zonage.

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas et carte des risques naturels valant PPRN).

ARTICLE Ua 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS DANS LA ZONE Ua (HORS SECTEUR Uae)

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

- *Les terrains de camping et/ou caravanning et les parcs résidentiels de loisirs*
- *Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)*
- *Les dépôts et les décharges de toute nature (déchets, ferrailles, véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)*
- *L'ouverture et l'exploitation de carrières*

1.2. SONT INTERDITS DANS LE SECTEUR Uae

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif, en particulier :

- *Les constructions à usage d'habitation*
- *Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier*
- *Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat*
- *Les constructions à usage de bureau*
- *Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts*
- *Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- *Les terrains de camping et/ou caravanning et les parcs résidentiels de loisirs*
- *Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)*
- *Les dépôts et les décharges de toute nature (déchets, ferrailles, véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)*
- *L'ouverture et l'exploitation de carrières*

1.3. DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR LES ALEAS FORTS DE RUISSELLEMENT SUR VERSANT (V3 /FV), SONT INTERDITS

La zone concernée par l'aléa fort de ruissellement sur versant est définie précisément par les marges de recul suivantes :

- *10 m par rapport à l'axe des talwegs*
- *4 m par rapport aux sommets de berges des fossés*

- *Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4 « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article*
- *Les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques d'infrastructures de desserte après étude d'incidence*
- *Les aires de stationnement*

1.4. DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR LES ALEAS FORTS DE CRUES TORRENTIELLES (T3/FT), SONT INTERDITS

- *Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4 « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article*
- *Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence*
- *Les aires de stationnement*
- *Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 4 m à comptée du sommet des berges*

ARTICLE Ua 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. SONT ADMISES DANS LA ZONE Ua (HORS SECTEUR Uae)

- Les constructions à usage artisanal ou commercial (comportant ou non des installations classées), à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries, plombier, etc., et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone

2.2. SONT ADMIS DANS LE SECTEUR Uae

Les affouillements et/ou exhaussements de sol nécessaires à l'implantation des constructions et aménagements autorisés dans le secteur

2.3. CONDITIONS LIEES A LA REALISATION DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

En application de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la zone Ua, les opérations de construction à usage d'habitation de plus de 3 logements devront comporter au moins 25% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour du logement locatif social et/ou en accession sociale (arrondi à l'unité supérieure).

2.4. CONDITIONS LIEES AUX CONSTRUCTIONS DANS LES PERIMETRES D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans ces périmètres, toutes les constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

2.5. CONDITIONS LIEES A LA PROTECTION DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R. 421-23 h).

ARTICLE Ua 3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- *Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).*
- *Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès).*
- *Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.*
- *Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.*
- *En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols.*
- *Dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'accès devra respecter les prescriptions figurant dans l'orientation ~~(un accès unique depuis la RD36).~~*

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.

- *Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.*
- *Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.*

ARTICLE Ua 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les dispositions applicables au territoire de Chuzelles sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

▪ **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les dispositions applicables au territoire de Chuzelles sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune.

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)*
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)*
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)*

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

4.4. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE Ua 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ua 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Dans la zone Ua (hors secteur Uae), toute construction doit être implantée soit :

- à l'alignement des voies, en prolongement des fronts bâtis existants
- en harmonie avec les bâtiments limitrophes

Dans le secteur Uae uniquement, toute construction doit être implantée à :

- 25 m par rapport à l'axe de la route départementale
- 5 m par rapport à la voie nouvelle

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- **Dans les secteurs** faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions par rapport à la voie doit respecter les principes d'implantation inscrits dans l'orientation.
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise (**secteur Uae exclu**).
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.

ARTICLE Ua 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions peut se réaliser en limite séparative :

- pour les constructions édifiées simultanément (maisons groupées, maisons jumelées)
- lorsqu'une construction existante est déjà implantée en limite séparative
- pour les constructions n'excédant pas une longueur de 8 m le long de cette limite et à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,50 m sur ladite limite à l'égout de toiture
- pour les piscines (la distance est comptée à partir de la margelle)

Sinon, l'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 3 m.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- *Dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit respecter les principes d'implantation inscrits dans l'orientation.*
- *Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.*
- *Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.*
- *Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.*

ARTICLE Ua 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ua 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol

ARTICLE Ua 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout des toitures.
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.
Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*

10.1. DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser 10 m.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions, équipements et installations publics, de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE Ua 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. RAPPEL

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.2. DISPOSITIONS GENERALES POUR TOUTE LA ZONE Ua (HORS SECTEUR Uae)

▪ **Implantation dans son environnement bâti**

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

▪ **Implantation des constructions dans le site**

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1m environ). Les enrochements sont interdits.

▪ **Aménagement de l'accès et du chemin d'accès interne**

Afin de réduire l'impact paysager des chemins d'accès, limiter l'imperméabilisation des parcelles et de faciliter leur entretien, ils seront les plus courts possibles. Les accès ne doivent pas excéder une pente de 15%.

▪ **Les volumes**

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

▪ **Les façades**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition doit être finement lissé. Sont interdits les enduits à gros grains, les enduits à relief...

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

▪ **Les toitures**

Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 30 et 40%. Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti).

La couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons rouges ou bruns, teintés dans la masse (à l'exception des séchoirs à tabacs) et non brillants.

Les couvertures de type tôle ondulée, fibro-ciment,... sont proscrites.

▪ **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs)**

Ils seront positionnés de manière aussi peu visibles que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication...) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ **Les clôtures**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

*Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder **2 m de hauteur** :*

*- **En bordure de voie**, les clôtures seront constituées soit :*

- d'un simple grillage accompagné d'une haie d'essences locales

- d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif ajouré de conception simple (présentant plus de vides que de pleins), doublé ou non de haies vives. Afin d'assurer une continuité urbaine, ces murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle

*- **Sur les limites séparatives**, les clôtures ne doivent pas excéder 2 m de hauteur.*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement.

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Les enduits seront réalisés de préférence avec une finition soignée et non grossière.

- **Les piscines**

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

11.3. DISPOSITIONS POUR LE SECTEUR Uae

- **Implantation dans son environnement bâti**

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage.

- **Implantation des constructions dans le site**

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel.

- **Aménagement de l'accès et du chemin d'accès interne**

Afin de réduire l'impact paysager des chemins d'accès, limiter l'imperméabilisation des parcelles et de faciliter leur entretien, ils seront les plus courts possibles. Les accès ne doivent pas excéder une pente de 15%.

- **Les volumes**

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

- **Les façades**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain.

- **Les toitures**

Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti).

La couleur des matériaux de couverture doit être non brillante.

- **Les clôtures**

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder 2 m de hauteur.

11.4. ÉLÉMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, identifié au plan de zonage, doit faire l'objet d'une autorisation. Il conviendra de se reporter aux prescriptions définies, le cas échéant, dans le titre VI du présent règlement.

11.5. REHABILITATION DES ANCIENNES FERMES (AVANT 1950)

Dans un objectif de préservation du patrimoine rural, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

- *Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, proportion des ouvertures, matériaux, ...*
- *La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture, ...)*
- *Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial, et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, poteaux, passe de toit...).*

11.6. DISPOSITION PARTICULIERE (HORS SECTEUR Uae)

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat (moins de 150 m).

Modalité de calcul d'une aire de stationnement (non applicable dans le secteur Uae) :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m².

12.1. POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, POUR LA REHABILITATION OU LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENTS

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

12.2. POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation de plus 4 logements, doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; la moitié de ces places seront couvertes.

ARTICLE Ua 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction à édifier.

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les haies de clôtures végétales seront composées d'espèces locales en mélange et à feuilles caduques (exemples : cornouiller, aubépin, églantier, érable, orme,...).

13.2 SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'aménagement des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs ainsi que les plantations doivent respecter les principes figurant dans l'orientation.

De plus, dans le secteur Uae :

- Au moins 20% de la superficie totale de l'unité foncière doit être végétalisée et traitée en aménagement paysager (gazon, plantation). Les aires de stationnement et les accès ne sont pas pris en compte dans le calcul.*
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations et rester perméables.*

13.3. ESPACES VERTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

ARTICLE Ua 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

5. CREATION D'UNE NOUVELLE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP – PIECE N°3)

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est définie sur le secteur. Elle s'intitule « Les Blanchonnières », en réponse au lieu-dit du site. Son périmètre n'intègre pas le chemin du Riollet : cette voie sera maintenue uniquement en voie de desserte des habitations existantes et ne sera pas réaménagée dans le cadre du projet de salle d'animation.

L'OAP fixe les grands principes d'aménagement, de fonctionnement et de traitement paysager et environnementale à mettre en œuvre dans le projet : création d'une nouvelle voirie de desserte, implantation du bâti au Nord du tènement et des stationnements au Sud, qualité environnementale,...

Un schéma de principe, dont il s'agit de respecter l'esprit, les connexions et les rapports de proportion dessinés, accompagne les dispositions écrites.

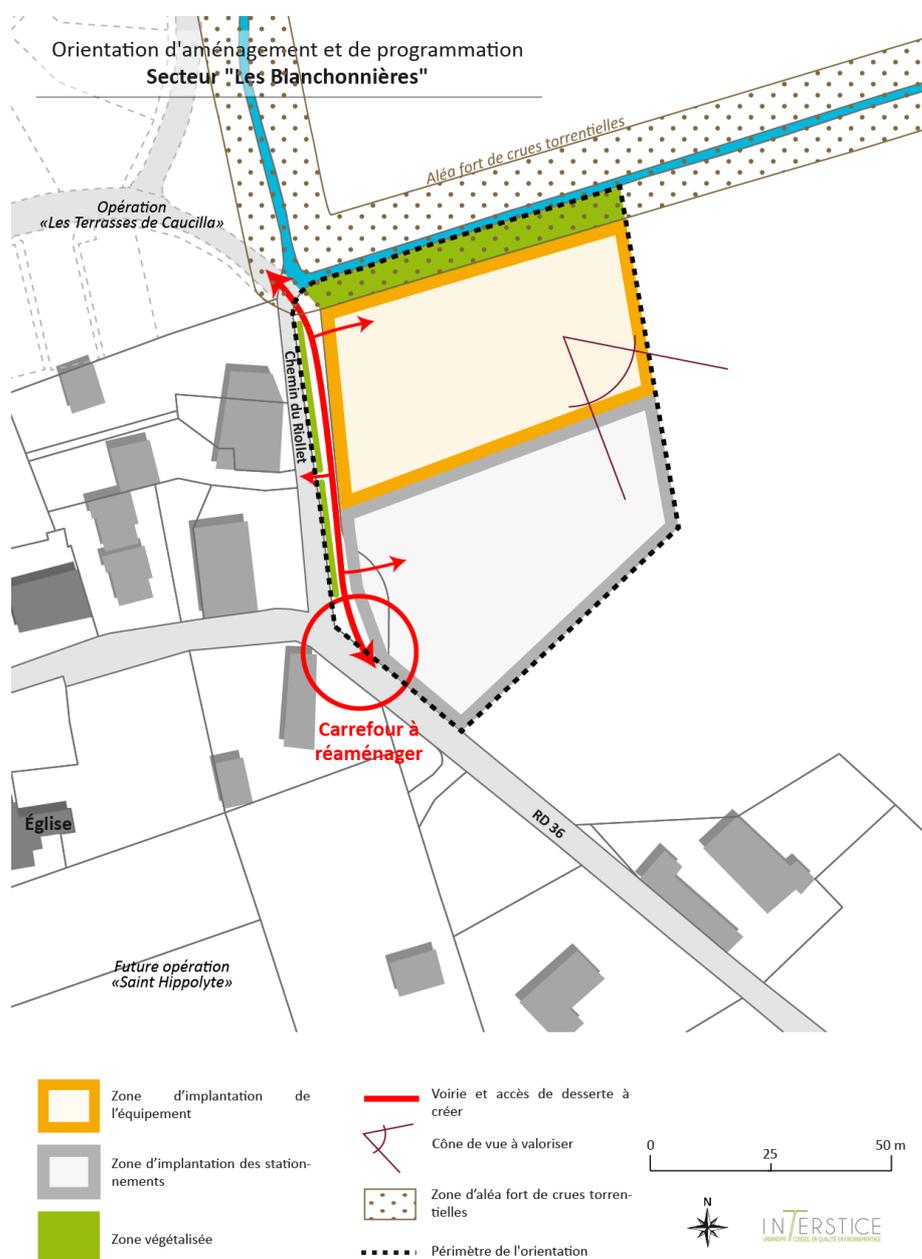


Schéma de principes de l'OAP « Les Blanchonnières »