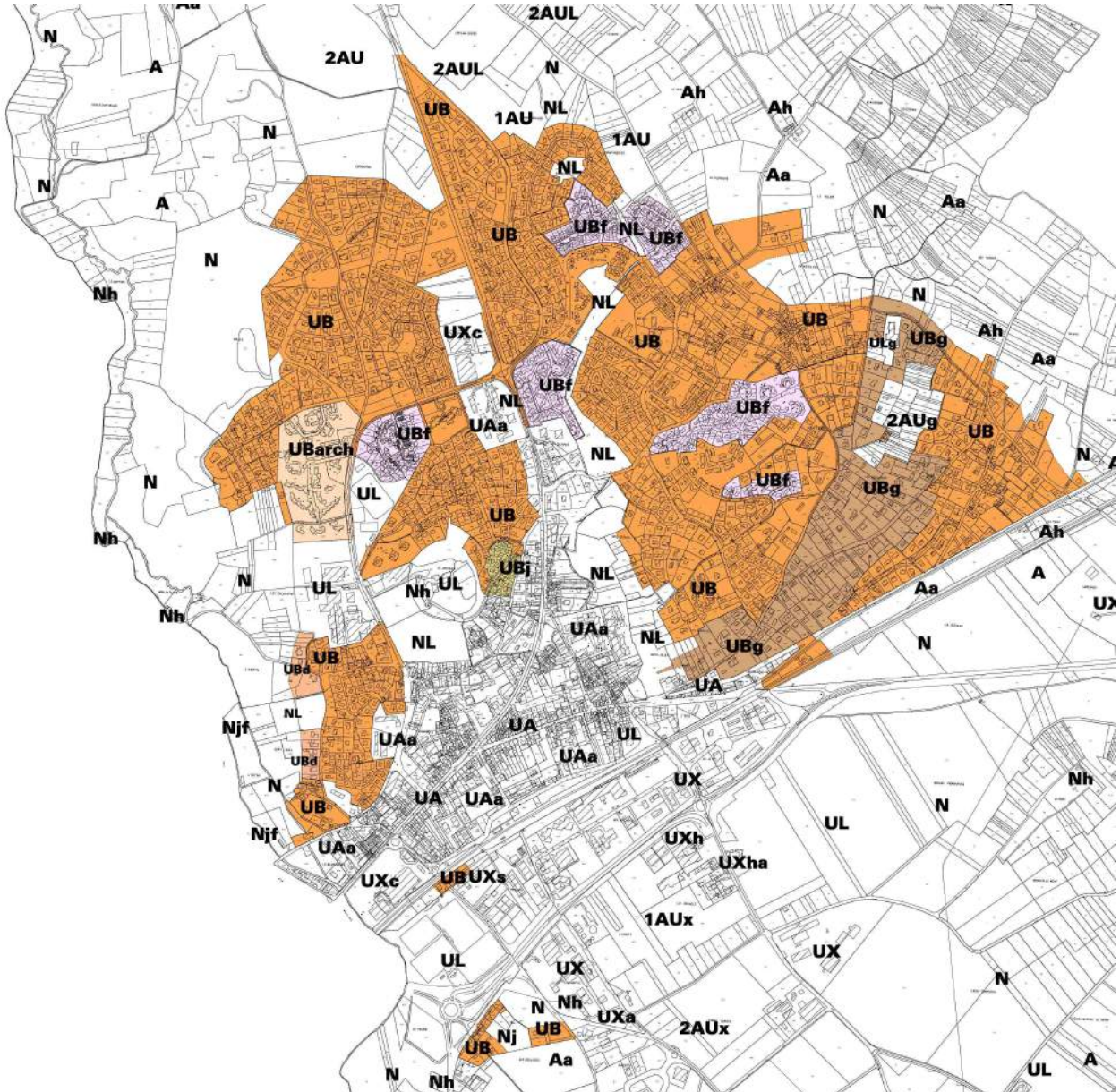


ZONE UB



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Elle concerne les quartiers affectés essentiellement à de l'habitat individuel. Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend :

Le secteur **UBarch**, correspondant au secteur de l'ancienne cité EDF présentant un intérêt architectural fort,

Le secteur **UBd**, correspondant au secteur en covisibilité avec Pérouges,

Le secteur **UBf**, correspondant à des quartiers pavillonnaires à forte densité,

Le secteur **UBg**, correspondant au secteur d'instabilité des sols,

Le secteur **UBj**, correspondant au secteur du lotissement du château.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités industrielles,

Les occupations et utilisations du sol à usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation,

Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés,

Les garages collectifs de caravanes,

Les terrains de campings, de caravanage et d'habitation légère de loisirs,

Le stationnement de caravanes isolées,

Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux ouvrages et constructions admises dans la zone,

Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone.

Toutefois, dans le secteur **UBd** :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des maisons d'habitation et leurs annexes fonctionnelles,

Toutefois, dans le secteur **UBarch** :

Sont interdites les constructions annexes détachées du bâtiment principal.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions:

- Les constructions à usage d'activités, dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger, inconfort ou nuisance incompatible avec le caractère de la zone ; qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ; que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,

- les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens,
- Les bâtiments à usage de commerce ne doivent pas présenter une surface de plancher supérieure à 500 m²,
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

De plus, l'aménagement des bâtiments repérés au titre de l'article L123.1.5.7° ou les nouvelles constructions à proximité de ceux-ci ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont respectueux de l'intérêt patrimonial et paysager de ces bâtiments.

Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies : RD 1084 et voie ferrée Lyon-Genève.

Dans le secteur UBq, les occupations et utilisations du sol doivent prévoir la mise en œuvre des mesures permettant la prise en compte de l'aléa « risques de glissement de terrains » (étude de sol, fondations spéciales si nécessaire, affouillement et exhaussement de terrain limité, talutage limité, etc.).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large.

Les accès directs sur la RD 22a sont interdits.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, soit une plate-forme et une chaussée de 8 mètres et 5 mètres de largeur respective.

Les voies nouvelles se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 40 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, la plate-forme s'inscrira dans un cercle de 12 mètres de diamètre hors place de stationnement.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Toutefois, en zone **UBf** les portails d'entrées peuvent être réalisés à l'alignement de la voie publique ou selon un retrait défini librement.

ARTICLE UB 4 – RESEAUX

1. Alimentation en eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement adapté à la composition et à la nature des effluents.

A défaut de réseau public, un dispositif autonome conforme à l'étude d'aptitude des sols doit être réalisé.

3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De plus, les opérations de constructions individuelles et collectives d'habitations de plus de 6 logements doivent disposer d'espaces non imperméabilisés dont la superficie doit être au moins égale à 30 % de la surface totale du tènement. Dans ces espaces peuvent être pris en compte les stationnements verts et les toitures végétalisées.

Il est fortement recommandé pour chaque logement l'aménagement d'une cuve de récupération des eaux pluviales d'un volume de 1 m³.

4. Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés

Les branchements et raccordements d'électricité, télécommunication et autres réseaux câblés doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

Les extensions de tous ces réseaux doivent être enterrées obligatoirement là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

Toutefois, les portes de garage parallèles à la route devront respecter un recul d'au moins 5 mètres et des implantations en retrait pourront être demandées pour des questions de sécurité sur la voie publique.

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Dans le secteur UBj, Le long de l'Allée du Château, les constructions devront obligatoirement respecter l'alignement des bâtiments existants.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- ⇒ elles constituent des bâtiments à usage d'habitation, d'annexes, ou de dépendances dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit, et à conditions que les vues directes sur les propriétés voisines soient proscrites (les baies situées dans les murs édifiés en limite sont interdites),
- ⇒ elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- ⇒ elles sont de volume et d'aspect homogènes et édifiées simultanément sur des terrains contigus,

⇒ elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant,
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

Dans le secteur UBarch, les annexes doivent être accolées au bâtiment principal.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur par rapport aux voies limitrophes

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2 - Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,50 mètres au faîtage du bâtiment.

Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voir même imposée dans les cas suivants :

- ⇒ lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
- ⇒ pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

Dans le secteur UBarch, la hauteur des constructions ne pourra dépasser R+1.

Dans le secteur UBd, la hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture est de 3.50 mètres.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures et alignements.

Les éléments repérés sur le plan au titre de l'article **L.123.1-5-7°** seront préservés dans leur aspect.

Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures et plus généralement l'aspect extérieur des ouvrages électriques ne sont pas réglementés, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

a - Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

b - Toitures

La toiture des bâtiments principaux sera constituée de deux pans ou d'une combinaison de plusieurs pans,

Les toits à un seul pan peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m² et devront être obligatoirement recouverts par des matériaux ayant l'aspect de la tuile, ainsi que les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée,
- terrasse accessible en prolongement d'un logement ou dans le cadre d'un attique,
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte rouge à brune en harmonie avec son site.

Les toitures ayant l'aspect de fibrociment sont interdites.

Les règles précédentes de pente et d'aspect concernant les toitures ne s'appliquent pas dans les cas des vérandas. Pour les abris de jardin, il est uniquement fait dérogation, aux règles de pente.

Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.

c – Aspect de façade

Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

L'utilisation de bardage métallique en façade des constructions à usage de logement est interdite.

Les teintes de façades, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement et respecter la palette chromatique déposée en Mairie.

Dans le secteur UBd, les enduits devront être de teinte grège soutenu. Les enduits de teinte claire sont interdits.

d - Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres. Elles peuvent être sur toute leur hauteur constituée d'un mur maçonné.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Dans le secteur UBf, les murs maçonnés ne peuvent dépasser 1 mètre de hauteur.

Dans le secteur UBd, les clôtures seront exclusivement constituées de simples grillages doublés de haies vives d'essence régionale (type charmille).

Règles spécifiques au secteur UBarch

a - Implantation et volume



L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte du vocabulaire architectural du bâti existant et en s'y intégrant le mieux possible.

Les volumes seront simples. Les formes arrondies sont interdites.

b - Toitures

Seules les toitures terrasse sont autorisées. Elles peuvent être végétalisées.

c - Aspect de façade

L'aspect des façades sera de type enduit peint de couleur blanche. Pour partie on pourra trouver des éléments d'aspect béton brut ou bardage métallique gris.

Les bandeaux et couvertines seront d'aspect zinc gris.

Les menuiseries seront blanches. Pour les portes d'entrée on pourra admettre une teinte grise.

d - Clôtures

Les clôtures, s'il y en a, sont obligatoirement constituées d'un grillage simple noyé dans une haie bocagère.

La hauteur du grillage ne peut dépasser 1,50 m.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en dehors des voies publiques et de desserte collective, ainsi que les manœuvres d'entrée/sortie des véhicules.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article UB3 - paragraphe 1.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment:

- pour l'habitat : 2 places par logement,
- Pour les logements compris dans des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs ou des lotissements comprenant au moins 4 logements, il est exigé, en plus pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9 à 12 logements...),
- pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment. Il sera exigé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Cette exigence n'est pas retenue dans le cas de la création ou l'aménagement d'équipements collectifs.

1. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m,
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m (article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme),
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal telle que codifiée à l'article L 332-7-1 du code de l'urbanisme.

2. Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

3. Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places de stationnement. Ces plantations sont destinées à apporter de l'ombre aux places de stationnement et doivent être conçues dans ce sens.
3. Les opérations de constructions individuelles et collectives d'habitations de plus de 6 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants,...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massif fleuri, ...).
4. Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L123.1.5. 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,45.

Dans le secteur UBf, le COS n'est pas fixé.

2. Le COS n'est pas limité dans le cas d'aménagement d'un bâtiment existant à condition qu'il n'entraîne pas une extension du volume extérieur, ni dans le cas de construction à usage d'équipement collectif

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION

ARTICLE UB 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.