

Département du Rhône - 69

# COMMUNE DE LES CHÈRES



## PLAN LOCAL D'URBANISME



### 03 – Le règlement

<b>Création prescrite le :</b> <b>Arrêtée le :</b> <b>Approuvée le :</b>  <b>Exécutoire à compter du:</b>	24 Juillet 2003 25 Juin 2009 25 Novembre 2010
<b>Modification n°1 approuvée le :</b>	25 Juin 2013
<b>Modification n°2 approuvé le :</b> <b>Exécutoire à compter du</b>	16 Juin 2016 20 Août 2016

## **ZONE Ub**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

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

Cette zone a un caractère multifonctionnel à dominante d'habitat, de services et d'équipements collectifs.

Elle correspond aux extensions du bourg réalisées sous forme de quartiers résidentiels et notamment Route de Morancé, au Grand Four, à la Grande Charrière, au Pavillon et au Côme.

Dans cette zone :

- Des servitudes pour la mixité sociale ont été localisées, au titre du L123-1-16 du Code de l'Urbanisme.
- Des éléments de paysage, espaces végétalisés, immeubles, sites font l'objet d'une protection au titre du L123-1-7 du Code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.  
Ils sont inventoriés en **annexe 1-1** du rapport de présentation et repérés **au plan de zonage**.
- En application de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement (lotissement, permis de construction valant division ...) à chaque terrain issu de la division.

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

### **RAPPELS**

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article RL 421-12 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2010
- 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R 421-27 à 29 du Code de l'Urbanisme) et conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2015
- 6 - Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir en application de l'article R 421-28 et suivants.
- 7 - Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2015.

## **ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
  - de commerce
  - agricole
  - d'entrepôt \*
  
- b) Le camping et le stationnement des caravanes \* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes \*,
  
- c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions \* ouverts au public
  - les dépôts de véhicules \*
  - les garages collectifs de caravanes \*
  - les habitations légères de loisirs \*
  - les carrières.
  
- d) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

Sont admis :

- a) Les constructions à usage:
  - de bureau dans la limite de **150 m<sup>2</sup>** de S.D.P. \*
  - artisanal ou industriel dans la limite de **150 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol,
  - de piscine, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.
  
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone
  
- c) Sur les servitudes pour la mixité sociale repérées au plan de zonage, les constructions à usage de logement, sous réserve que **20 % minimum de la S.D.P. \*** du programme de logements soit affectée en logement locatif aidé.
  
- d) L'extension \* des constructions existantes :
  - dans les limites définies au paragraphe a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination \* contraire au statut de la zone,
  - à usage agricole, dans la limite de **30%** de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
  - de commerce dans la limite de **150 m<sup>2</sup>** de S.D.P. \*,
  - au-delà de la bande de 20 mètres, les annexes dans la limite de **20 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol par construction principale et d'une hauteur limitée à **4 m**.
  
- e) Les ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
  
- f) Les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

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

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

#### **Accès :**

##### Règles générales

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

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

Les parcelles comportant des constructions existantes ne peuvent avoir un accès supplémentaire. L'accès existant doit être maintenu et commun aux constructions existantes et futures.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
  - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de **5 mètres** par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.  
De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

#### **Voirie :**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une largeur inférieure à **7,5 m**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

#### **ARTICLE Ub 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

##### **Eau :**

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

##### **Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé dans le cas d'une construction isolée exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.

##### **Eaux pluviales :**

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Pour information, un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale minimum.

Des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits.

Ce débit de fuite est rejeté soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel.

Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) n'est pas accepté.

Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

##### **Eaux non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

##### **Eaux de piscine**

Conformément à l'arrêté 2006-503 du 6 mai 2006 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 2224-8 et L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet.

**Nota** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Dès la mise en service du raccordement, l'assainissement individuel sera mis hors d'usage.

**Electricité et Téléphone <sup>2</sup> :**

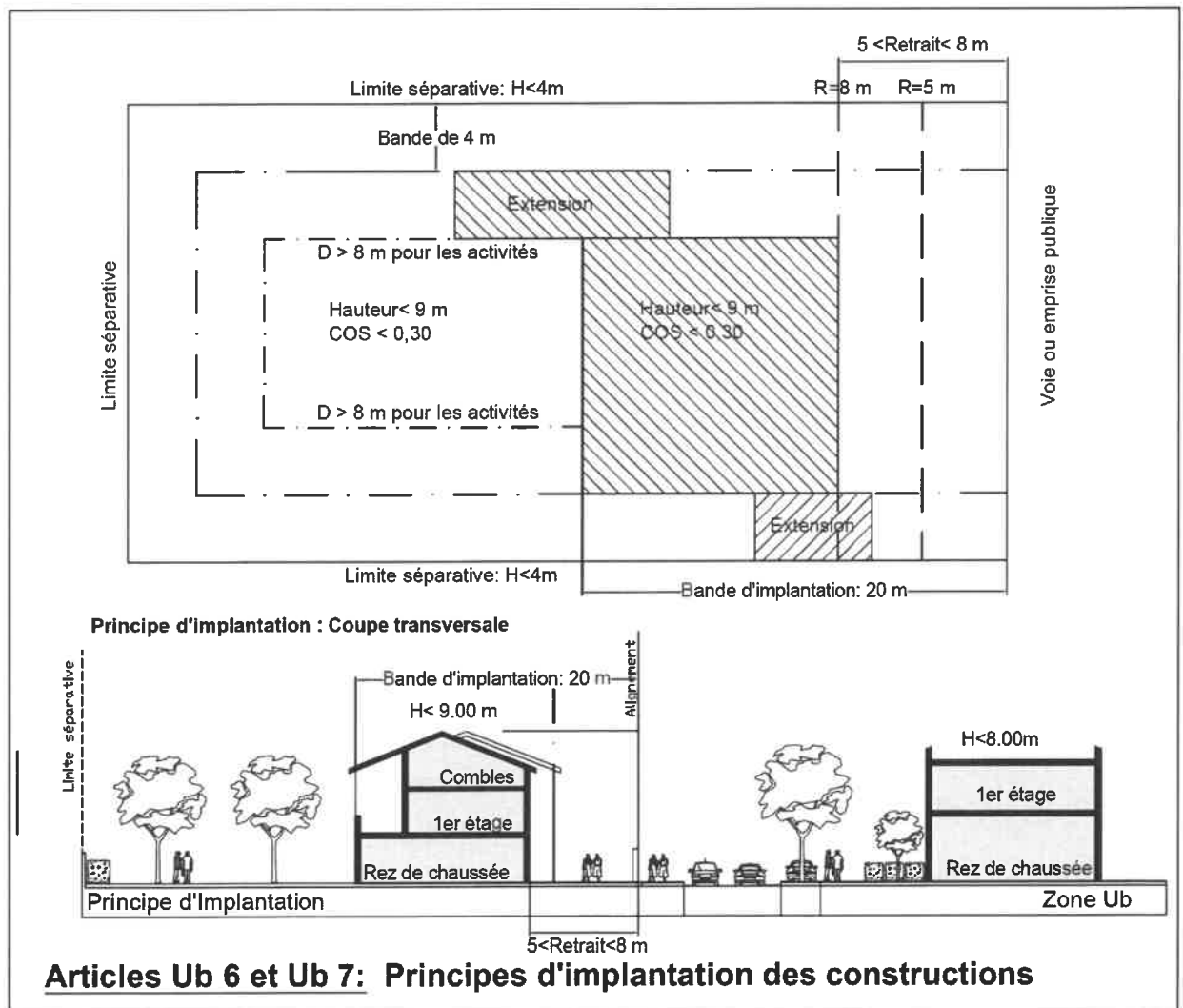
Dans les opérations d'aménagement ces réseaux doivent être enterrés.

**ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementée.

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

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



Les nouvelles constructions doivent être implantées dans une bande de **20 mètres de profondeur**, avec un retrait de la façade de **5 à 8 m**, comptés par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Les piscines s'implanteront avec un retrait de 2 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur. Cette distance est comptée à partir du nu intérieur du bassin.

<sup>2</sup> Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

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

- Les aménagements\* de bâtiments existants.
- Les extensions\*, les constructions à usage d'annexe et de stationnement\*.
- Les opérations d'aménagement \* assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, avant la date d'approbation du PLU.
- Les ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions nouvelles dans le polygone d'implantation (P1), tel que précisé au plan de détail 4-1.
- Les piscines

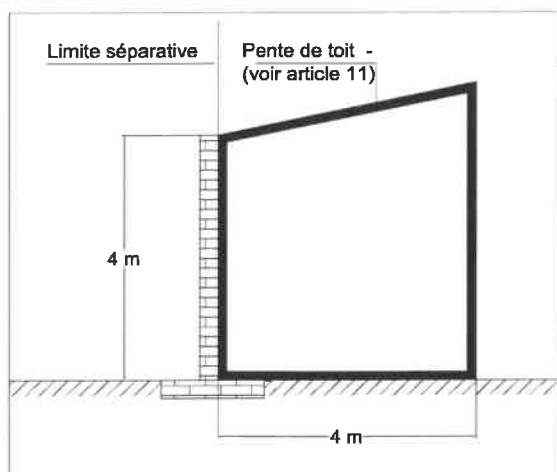
### **ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les façades sur rue doivent comporter une rupture tous les 15 m (marquage vertical, retrait, changement de couleurs ou de hauteur...),

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

a) Les constructions sur une seule limite séparative (latérales et en fond de tènement), sont autorisées dans les conditions suivantes :

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m pour les constructions à usage d'habitation et à 8 m pour les constructions à usage d'activités.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour :

- Les aménagements\* de bâtiments existants,
- Les opérations d'aménagement \* assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, avant la date d'approbation du PLU.
- Les piscines devront être implantées à 2 m minimum des limites séparatives. La distance à la limite de propriété est comptée au nu intérieur du bassin.

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

Les constructions doivent avoir une longueur de façade inférieure à 30 m.

**Au-delà de 30 m de façade**, une distance de 6 m minimum sera demandée entre les volumes\* de la construction.

### **ARTICLE Ub 9 - Emprise au Sol\* des constructions**

Le Coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à 20% dans la bande de profondeur des 20 mètres par rapport à l'alignement. Au delà de la bande de profondeur des 20 mètres, le coefficient d'emprise au sol est limitée à 15%

### **ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur \* des constructions est limitée à **9 mètres**, soit 1 niveau indépendant sur Rez-de-chaussée avec combles.

La hauteur \* des constructions comportant une toiture terrasse est limitée à **8 mètres**, soit 1 niveau sur Rez-de-chaussée.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- pour les aménagements\* et extensions de bâtiments existants ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction, sans dépasser la hauteur de la construction existante,
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*,
- aux annexes, pour lesquelles la hauteur est limitée à 4 m.

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

Se reporter au titre 6.

### **ARTICLE Ub 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 m de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées :



- Pour les constructions neuves à usage d'habitation, **1 place pour 50 m<sup>2</sup>** de S.D.P.\*, avec un minimum de **2 places par logement**, complétées par 1 place visiteur par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de S.D.P. \* créée, avec un minimum de 1 place pour deux logements.
- Pour les constructions à destination de logements locatifs, financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement.
- Pour les aménagements et réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain devront être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.  
Dans le cas d'un changement de destination ou de création nouvelle de logements, il est demandé 1 place pour **50 m<sup>2</sup> de S.D.P.\***, complétée par 1 place pour 2 logements pour les visiteurs.
- Pour les constructions neuves à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 75 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions neuves à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de S.D.P. \*.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,  
1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SDP\*
- Pour les autres activités, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de S.D.P. \*.

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

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Ainsi:

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30 %**.
- c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
- e) Dans les opérations d'aménagement assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins) autres que les voies de desserte à raison de **8 %** de la surface totale de l'opération.
- f) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE Ub 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé

**ARTICLE Ub 15 – Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**ARTICLE Ub 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé