

# COMMUNE DE SAINT-MAURICE DE BEYNOST

DEPARTEMENT DE L'AIN

## PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

### PIECE N°5: REGLEMENT ECRIT

NOVEMBRE 2019



**MAIRIE DE SAINT-MAURICE DE BEYNOST**

Avenue du Mas Rolland

01 700 SAINT-MAURICE DE BEYNOST

Tel. 04 78 55 14 08



**INTERSTICE SARL**  
**URBANISME ET CONSEIL EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

**VALERIE BERNARD**  
**ESPACE SAINT-GERMAIN – BAT. ORION**  
**30 AV. GENERAL LECLERC**  
**38 200 VIENNE**

**TEL 04.74.29.95.60**  
**CONTACT@INTERSTICE-URBA.COM**

# SOMMAIRE

---

<b>Titre I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>7</b>
<b>Titre II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>19</b>
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone Ua .....	21
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone Ub .....	33
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone Uc .....	45
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone UL .....	57
Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone Ux .....	63
<b>Titre III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>71</b>
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone 1AUa .....	73
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone 1AUb .....	83
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone 1AUc .....	91
Chapitre 3 Dispositions applicables aux zones 2AU .....	101
<b>Titre IV :DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>105</b>
<b>Titre V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....</b>	<b>115</b>
<b>Titre VI : ANNEXES .....</b>	<b>127</b>
Dispositions applicables aux éléments patrimoniaux protégés au titre de l'article L123-1-5-7 .....	115
Charte colorée .....	117



## PREAMBULE

---

Le règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme sur la base législative de l'article L.123-1.

Les quelques lignes ci-dessous indiquent comment utiliser la présente partie réglementaire du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Maurice de Beynost.

Les prescriptions réglementaires contenues dans le titre I « Dispositions générales » s'appliquent à toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme. Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter au règlement de la zone dans laquelle se situent les travaux ou occupations du sol projetés soumis ou non à autorisation, détaillé dans les titres II à V.

Les éléments du paysage à préserver et à mettre en valeur, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ainsi que la charte colorée, figurent au titre VI du présent règlement.

### ■ Table de concordance des références au Code de l'Urbanisme – à titre indicatif au 1<sup>er</sup> mai 2018

Suite aux dispositions de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, le livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme a été recodifié. La table de concordance ci-après permet, à titre informatif, d'identifier la nouvelle nomenclature des principaux articles du Code de l'Urbanisme utilisés dans le présent PLU.

Nature de la prescription	Ancienne référence du Code de l'Urbanisme, en vigueur jusqu'au 27 mars 2014, utilisée dans le présent PLU	Nouvelle référence du Code de l'Urbanisme, en vigueur au 1 <sup>er</sup> mai 2018
Conservation des voies de circulation (tracé et caractéristiques)	L.123-1-5-6°	L.151-38
Protection des éléments de paysage et de patrimoine	L.123-1-5-7°	L.151-19 ou L.151-23
Préservation de la diversité commerciale	L.123-1-5-7°bis	L.151-16
Emplacement réservé	L.123-1-5-8°	L.151-41-1°, 2° et 3°
Protection des terrains cultivés en zone urbaine	L.123-1-5-9°	L.151-23
Périmètre de renouvellement urbain	L.123-1-5-10°	L.151-10
Servitude de mixité sociale	L.123-1-5-16°	L.151-15
Espace Boisé Classé	L.130-1	L.113-1



## **TITRE I :**

# **DISPOSITIONS GENERALES**





## ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint-Maurice de Beynost – Département de l'Ain.

## ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

### 2.1. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont tenues de respecter les servitudes d'utilité publique de la commune de Saint-Maurice de Beynost figurant en annexe du PLU.

### 2.2. LES REGLES GENERALES DE L'URBANISME : LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC

Les quatre articles suivants du Code de l'Urbanisme dits « d'ordre public » demeurent opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

**a. La salubrité et sécurité publique (article R.111-2)**

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*

**b. La conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (article R.111-4)**

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*

**c. Le respect des préoccupations environnementales (article R.111-15)**

*« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »*

**d. Le respect du patrimoine urbain, naturel et historique (article R.111-21)**

*« 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, leurs dimensions 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 avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

## ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le règlement du PLU de Saint-Maurice de Beynost délimite 4 catégories de zones conformément au Code de l'Urbanisme : des zones urbaines dites « zones U », des zones à urbaniser dites « zones AU », des zones agricoles dites « zones A » et des zones naturelles et forestières dites « zones N ». Chaque zone est délimitée sur le plan de zonage par une ligne en tireté (ex : Ua).

Les zones sont éventuellement subdivisées en secteur permettant de différencier certaines parties de zones dans lesquelles s'appliquent des dispositions spécifiques (ex : Uaa).

▪ **LES ZONES URBAINES (U) AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE II DU PRESENT REGLEMENT**

*« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir immédiatement les constructions à implanter. »* Art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme.

▪ **LES ZONES A URBANISER (AU) AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE III DU PRESENT REGLEMENT**

*« Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ». Art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme.*

▪ **LES ZONES AGRICOLES (A) AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE IV DU PRESENT REGLEMENT**

*« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ». Art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme.*

▪ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE V DU REGLEMENT**

*« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». Art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme.*

## **ARTICLE 4. AUTRES PRESCRIPTIONS ET PERIMETRES**

---

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

### **4.1. LES PERIMETRES COUVERTS PAR LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN :**

Le droit de préemption urbain (art. L. 211-1 et suivants) est applicable sur le territoire de Saint-Maurice de Beynost. Il concerne l'ensemble des zones U et des zones AU du Plan Local d'Urbanisme.

### **4.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES :**

Des emplacements réservés aux voies, aux espaces verts, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général au titre de l'article L. 123-1-5-8° ont été délimités sur le plan de zonage et repérés par un numéro. Leur destination et leur bénéficiaire sont consignés sur la liste des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage.

#### **4.3. LA MIXITE SOCIALE :**

Afin de favoriser la mixité sociale, le PLU de Saint-Maurice de Beynost prévoit des secteurs délimités au titre de l'article L. 123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme.

Dans ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage du programme de logements doit être affecté à la construction de logement locatif social.

#### **4.4. DES ESPACES BOISES CLASSES (EBC) :**

En application de l'article L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, « le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de commune disposant d'un plan local d'urbanisme, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

#### **4.5. DES ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME :**

Ils sont identifiés pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver. Il s'agit notamment de haies, de boisements, de bosquets, d'arbres isolés, de parcs... qui marquent le paysage et le caractérisent.

Ils sont localisés sur le document graphique du règlement à l'aide d'une trame spécifique portée dans la légende.

En application de l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une **déclaration préalable**, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément remarquable identifié sur le document graphique du règlement, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, en application de l'article L. 123-1-5-7°.

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 arbres existants sont protégés. Toutefois, leur abattage est admis pour des motifs de sécurité, phytosanitaire ou pour permettre un projet. Des mesures de compensation sont prévues : Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé ou à proximité.

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 peut être admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

#### **4.6. DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME :**

Ils sont identifiés pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser. Ces éléments patrimoniaux sont repérés sur le document graphique du règlement par un symbole et sur une liste.

Des règles particulières sont définies par le présent règlement (titre VI) dans l'objectif de préserver leur caractère patrimonial.

De plus, en application de l'article R 421-28 e du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un **permis de démolir** les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 123-1-5-7°.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, ainsi que le déplacement des éléments patrimoniaux, sont possibles mais doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de l'élément protégé.

#### **4.7. LES CHEMINEMENTS PIETONS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 6° DU CODE DE L'URBANISME :**

L'article L. 123-1-5 6° indique que le règlement du PLU peut « *préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public ...* ».

Le PLU de Saint-Maurice de Beynost délimite des cheminements piétons à protéger au titre de cet article. Leur suppression est interdite. La même règle s'applique pour les chemins inscrits en emplacement réservé, une fois le cheminement réalisé.

#### **4.8. DES LINEAIRES DE PRESERVATION OU DE DEVELOPPEMENT DE LA DIVERSITE COMMERCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7BIS DU CODE DE L'URBANISME :**

Le Code de l'Urbanisme permet d'« *identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* ».

Des linéaires de préservation ou de développement sont définis le long de la RD 1084, autour des pôles de vie. Le long de ces linéaires, tout changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux, artisanaux ou de bureaux en logement est interdit et toute nouvelle construction doit obligatoirement affecter son rez-de-chaussée à un usage commercial, de bureau, d'artisanat ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **4.9. UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-10° DU CODE DE L'URBANISME :**

Le PLU délimite un secteur de « renouvellement urbain » en application de l'article L.123-1-5-10° du Code de l'Urbanisme. À l'intérieur de celui-ci, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

### **ARTICLE 5. ADAPTATIONS MINEURES**

---

*« Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de chaque zone et les servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».*

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. La décision doit être explicite et motivée.

### **ARTICLE 6. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUTE OU PARTIE DES ZONES DU PLU**

---

Les dispositions ci dessous sont applicables à l'ensemble des zones du PLU.

#### **6.1. REGLEMENTATION DES ACCES**

Les accès nouveaux sur les routes départementales et sur les autres voies publiques sont réglementés en application de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme. Ils pourront être limités afin d'éviter la multiplication d'accès directs sur ces voies.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, le pétitionnaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

## 6.2. TRANSPORT D'ÉNERGIE ÉLECTRIQUE

Dans les zones impactées par :

a - des lignes HTB

- la modification des ouvrages de transport d'énergie électrique est autorisée pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

b - un poste de transformation

- les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés.

## 6.3. CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le territoire de la commune est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel sous pression (ouvrages traversant la commune ou dont les zones d'effets atteignent la commune) :

- Alimentation Saint-Maurice de Beynost CI (DN 80 – PMS 54 bar)
- Alimentation Saint-Maurice de Beynost CI (DN 100 – PMS 54 bar)
- Triangle Lyonnais (DN 300 – PMS 54 bar)
- Installations annexes :
  - Saint-Maurice de Beynost CI Toray Films Europe SAS
  - Saint-Maurice de Beynost SECT.
  - Saint-Maurice de Beynost DP Beynost

### ■ **LES BANDES DE SERVITUDES FORTES ET FAIBLES**

Des bandes de servitudes fortes sont associées à deux des ouvrages présents :

- Pour l'ouvrage TRIANGLE LYONNAIS DN 300 : bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) de **6 m de largeur totale** (3 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation)
- Pour l'ouvrage Alimentation ST-MAURICE-DE-BEYNOST CI DN 80 : bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) de **5 m de largeur totale** (2,5 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation)

Dans ces bandes de servitudes fortes :

- GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'1 m<sup>2</sup> de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires
- Les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle à nos ouvrages dans la bande de servitude est interdite

Dans une bande appelée « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

#### ■ LES BANDES DE SERVITUDES SUP 1, SUP 2 ET SUP 3

Certains secteurs de la commune sont situés dans les zones d'effets SUP 1, 2 ou 3, générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport de matières dangereuses qui traversent la commune ou dont les zones d'effets atteignent la commune ainsi que par les installations annexes.

En application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2016 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, dans les bandes de servitudes, doivent a minima être mises en œuvre les dispositions suivantes :

- **Dans la bande de servitude SUP1**, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du Code de l'Environnement :
  - Conformément à l'article R.555-30-1 du Code de l'Environnement, le Maire doit informer le transporteur de tout permis de construire, de certificat d'urbanisme (d'information ou opérationnel) ou de permis d'aménager délivré dans la zone d'effets
  - Le Maire doit également informer le transporteur de tout projet nouveau d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire
  - La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du Code de l'Environnement. L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 05 mars 2014 susvisé
  - Dans le cas de Déclaration de Travaux (DT) et de Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) pour tout projet d'aménagement à proximité de la canalisation de gaz naturel, la réglementation anti-endommagement impose la consultation du Guichet Unique des réseaux, à l'adresse :

GRTgaz – DO – PERM

Equipe Travaux Tiers et Urbanisme

10 rue Pierre Sépard

CS 50329

69 363 LYON CEDEX 07

Tel. : 04.78.65.59.59

Téléservice : [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr)

- **Dans la bande de servitude SUP2**, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du Code de l'Environnement :
  - L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite
- **Dans la bande de servitude SUP3**, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du Code de l'Environnement :
  - L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite

NOM CANALISATION	DIAMETRE NOMINAL	PRESSION MAXIMALE EN SERVICE (BAR)	ZONE SUP 1	ZONE SUP 2	ZONE SUP 3
ALIMENTATION ST-MAURICE-DE-BEYNOST CI	80	54	15 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	5 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	5 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)
ALIMENTATION ST-MAURICE-DE-BEYNOST CI	100	54	20 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	5 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	5 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)
TRIANGLE LYONNAIS	300	54	85 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	5 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	5 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)

NOM INSTALLATION ANNEXE	ZONE SUP 1	ZONE SUP 2	ZONE SUP 3
SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST CI TORAY FILMS EUROPE SAS	35 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	6 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	6 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)
SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST SECT.	35 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	6 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	6 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)
SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST DP BEYNOST	35 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	6 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	6 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)

#### 6.4. STATIONNEMENT DES CARAVANES

Le Code de l'Urbanisme (art R. 421-23) prévoit que doit être précédée d'une déclaration préalable, l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j de l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Il est rappelé que cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes, ou dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

#### 6.5. CLOTURES

Il est rappelé que clore son terrain est un droit et non un devoir (art 647 du Code Civil).

L'édification de clôture est réglementée par les articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures devront respecter les prescriptions du PPRN (la règle du PPRN prime sur celle du PLU).

Par délibération du conseil municipal, une déclaration préalable est nécessaire pour toute édification de clôture.

Des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu le long de toutes les voies de circulation, peuvent être émises lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle, ou de créer une gêne pour la circulation ou pour le libre écoulement des eaux pluviales.

#### **6.6. REGLE DE RECIPROCITE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS AGRICOLES : L'ARTICLE L. 111.3 DU CODE RURAL (LOI SRU DU 13 DECEMBRE 2000 - ART. 204)**

*« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme ».*

#### **6.7. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS**

La commune de Saint-Maurice de Beynost est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), approuvé le 28 novembre 2006 et mettant en évidence des risques liés aux crues du Rhône, aux mouvements de terrains affectant principalement la côtière et aux crues torrentielles notamment des ruisseaux de la côtière.

Le plan du zonage règlementaire et le règlement sont servitudes d'utilité publique et sont annexés au présent PLU.

#### **6.8. CAPTAGE D'EAU POTABLE**

Le territoire communal est concerné par plusieurs périmètres de protection autour des points de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines. Ils font l'objet de servitudes d'utilité publique et l'arrêté et les périmètres de captage sont annexés au PLU. Il s'agit des captages suivants :

- Les puits de Four à Chaux et leurs périmètres de protection ont été déclarés d'utilité publique par arrêté (inter)préfectoral du 18 mai 1993.
- Les sources de la Bonnarde et de Juffet et leurs périmètres de protection ont été déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 22 novembre 1991.
- Les périmètres de protection des puits de captage d'eau potable du lac des eaux bleues ont été déclarés d'utilité publique par arrêté du 18 novembre 2008.

#### **6.9. SISMICITE**

Le territoire communal est classé en zone de sismicité faible (niveau 2), au vue du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

#### **6.10. DISPOSITIONS EN MATIERE D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE LE LONG DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES ET FERROVIAIRES**

L'arrêté du Préfet de l'Ain du 09 septembre 2016, relatif à la révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de l'Ain, impose aux constructions situées dans les zones affectées par le bruit de présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Les constructions concernées sont les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire.

À défaut de dispositions contraires postérieures à l'arrêté visé (cf. Pièce n°6 – Annexes), les niveaux sonores à prendre en compte sont rappelés dans le tableau ci-après :

Nom de l'infrastructure	Catégorie	Distance affectée par le bruit	Niveau sonore au point de référence en période diurne (dB(A))	Niveau sonore au point de référence en période nocturne (dB(A))
<b>Infrastructures routières et lignes ferroviaires à grande vitesse</b>				
Autoroute A42	1	300 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée	83	78
Autoroute A432	2	250 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée	79	74
Route de Genève RD 1084	4	30 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée	68	63
Route départementale RD 1084a	2	250 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée	79	74
LGV Sud Est – voie de chemin de fer – Ligne 752 000	1	300 m de part et d'autre du bord du rail extérieur	83	78
<b>Infrastructures ferroviaires conventionnelles</b>				
Voie de chemin de fer Lyon – Genève – Ligne 890 000	2	250 m de part et d'autre du bord du rail extérieur	82	77

## ARTICLE 7. DEFINITIONS

Les termes définis ci-après sont repérés par un astérisque (\*) dans le texte.

### ▪ Annexe

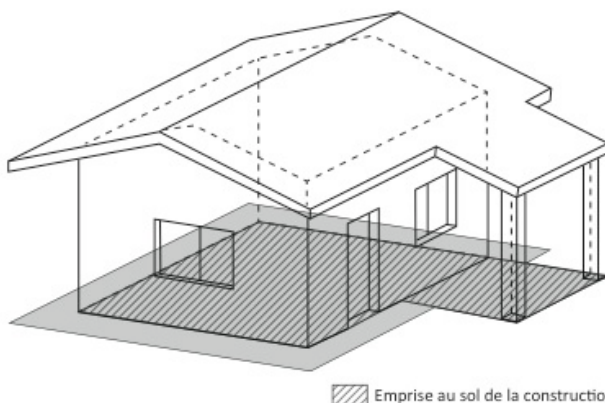
Une annexe est une construction qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle est de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle peut être réalisée en même temps que la construction principale ou ultérieurement. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint par rapport à la construction principale, afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### ▪ Acrotère

Un acrotère est un élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, dans le prolongement des murs de façade. Il peut prendre la forme d'un muret situé en bordure de toiture.

### ▪ Emprise au sol (article R.420-1 du Code de l'Urbanisme)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.





## **TITRE II :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**





# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant et dans laquelle certaines constructions sont édifiées à l'alignement des voies.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Uaa correspondant aux abords de la RD 1084
- Uab correspondant au village ancien et au pied de cote
- Uac correspondant au « secteur Vauban » à l'angle Nord-Ouest de la RD 1084 et la rue des écoles

La zone Ua a une vocation à dominante d'habitat accompagné d'équipements publics, de commerces et de services et d'activités économiques.

### PERIMETRES PARTICULIERS

La zone Ua comprend des **éléments du patrimoine** identifiés pour leur valeur identitaire et patrimoniale au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, à préserver et à valoriser.

La zone Ua est concernée en partie par :

- Deux secteurs faisant l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (secteur « Les Hirondelles » et secteur « Mas des Andrès »). Les constructions, les aménagements et les installations prévus dans ces secteurs devront respecter les principes définis dans l'orientation (pièce n°3)
- Un **linéaire de protection du commerce et des services de proximité** au titre de l'article L 123-1-5-7 bis du Code de l'Urbanisme
- 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
- Des **cheminements piétons** à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme
- Des **périmètres de renouvellement urbain**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-10° du Code de l'Urbanisme, correspondant au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Les Hirondelles » et au secteur « Vauban ». Dans ces périmètres, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la nouvelle construction est envisagée
- Un **périmètre d'attente de projet d'aménagement global**, délimité au titre de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme, sur le secteur « Vauban »

### RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone Ua comprend des secteurs exposés à des risques naturels notamment :

- Zones exposées aux mouvements de terrain (Bg).
- Zones exposées aux inondations par les crues torrentielles (Rt, Bt et Bta).
- Zone dite de précaution (P).

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé. Ce règlement est annexé au PLU.

La zone Ua est également concernée par des risques technologiques aux abords de la canalisation de gaz Ars-Mions Ø 300 mm. Pour ces secteurs, il conviendra de se reporter aux dispositions générales du présent règlement et aux annexes du PLU.

## **ARTICLE Ua1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

### **1.1. Sont interdits dans la zone :**

- 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 constructions destinées à l'agriculture excepté celles mentionnées en article 2.
- Les terrains de camping et/ou caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et 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 les périmètres suivants :**

- Dans les **périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation**, sont interdits toutes constructions, aménagements et installations ne respectant pas les principes définis dans l'orientation.
- Dans le **secteur d'attente de projet d'aménagement global** sont interdites, pendant une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU :
  - Les constructions et installations nouvelles dans l'attente de l'élaboration du projet d'aménagement,
  - Les extensions autres que celles mentionnées en article Ua2,
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.
- Dans les **périmètres de renouvellement urbain**, sont interdits toutes constructions, aménagements et installations exceptés ceux mentionnés en article 2.
- Dans les **secteurs dans lesquels doit être préservée et renforcée la diversité commerciale** conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 7° bis du Code de l'Urbanisme, est interdit le changement de destination en vue d'une habitation ou d'un garage, des locaux affectés au commerce, au bureau ou à l'artisanat, existants en rez-de-chaussée.
- La suppression **d'un cheminement piéton protégé** au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme. La même règle s'applique pour les chemins inscrits en emplacement réservé, une fois le cheminement réalisé.
- La démolition des constructions répertoriés au titre VI du présent règlement, et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles 2 et 11 du présent règlement et aux prescriptions figurant au titre VI du présent règlement.

**2.1. Sont notamment admis :**

- **Les constructions à usage artisanal ou commercial** (comportant ou non des installations classées) sont autorisées, à condition 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 entrepôts** à condition qu'ils accompagnent une construction à usage d'activités déjà existante dans la zone.
- **Les constructions destinées à l'exploitation agricole** à condition que le siège d'exploitation soit déjà existant dans la zone ou dans une zone limitrophe, à condition que la parcelle soit contiguë à celle où est implanté le siège d'exploitation.
- **Les affouillements et/ou exhaussements de sol** à condition d'être strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

**2.2. Conditions liées aux orientations d'aménagement et de programmation :**

A l'intérieur des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation figurant sur le document graphique, les constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU).

En particulier, dans le secteur « Les Hirondelles », les rez-de-chaussée des constructions situés le long de la rue des Hirondelles devront être à destination d'activités de commerce ou de services.

**2.3. Conditions liées à la servitude d'attente de projet en application de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme :**

Dans le secteur concerné par la servitude d'attente de projet en application de l'article L.123-2-a du Code de l'urbanisme, sont autorisés l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite maximale de 10% de leur emprise au sol.

**2.4. Conditions en faveur du commerce, des services et de l'artisanat de proximité au titre de l'article L.123-1-5-7 bis du Code de l'Urbanisme :**

Sur les linéaires de protection du commerce et des services repérés sur le plan de zonage, le changement de destination des rez-de-chaussée est autorisé dans la mesure où la destination projetée est commerciale, bureau ou artisanale.

De plus, les constructions nouvelles devront obligatoirement affecter le rez-de-chaussée à un usage commercial, de bureau, ou artisanal ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

**2.5. Condition liée aux objectifs de mixité sociale (article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme) :**

Dans le secteur « Les Hirondelles », repéré sur le plan de zonage comme faisant l'objet d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, toute opération comprenant des habitations devra affecter a minima 30 % du programme de logement à du logement locatif social.

**2.6. Condition liée à la protection des éléments identifiés 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).

## **2.7. Condition liée au périmètre de renouvellement urbain, délimité au titre de l'article L.123-1-5-10° du Code de l'Urbanisme :**

Dans les secteurs de renouvellement urbain définis en application de l'article L.123-1-5-10° du Code de l'Urbanisme et identifié sur le document graphique, la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager) est subordonnée à la démolition préalable de la ou des construction(s) existante(s) à date d'approbation du PLU sur le tènement de projet.

Dans l'attente de nouvelles constructions, sont uniquement autorisées :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- **pour le secteur Uac uniquement** : est également admise l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite maximale de 10% de leur emprise au sol

## **ARTICLE UA 3. ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

*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 (importance et destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles envisagé) 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 considérée 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, 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 implantés de telle sorte que les véhicules n'empiètent pas sur le domaine public avant de les franchir.
- Dans les secteurs faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation**, les accès devront respecter les prescriptions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce N°3).
- En cas de division de propriété, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique (accès initial ou nouvel accès créé) sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée.

### **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.*

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

### 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 par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 4.2. Assainissement

#### ▪ EAUX USEES :

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Maurice de Beynost sont celles du schéma directeur 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.

Rappel : Les eaux usées non domestiques (industrielle, artisanale) ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse des collectivités auxquelles 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 :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'infiltration à la parcelle est obligatoire sauf si impossibilité technique ou interdiction (PPRN, périmètre de captage,...).

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite dans le périmètre de protection rapprochée des puits du Four à Chaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

### 4.3. Autres réseaux

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.

### 4.4. Éclairage public

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

### 4.5. Déchets

Les constructions comportant plus de 4 logements doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage des déchets. Ils seront dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation sans difficulté des conteneurs. Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## **ARTICLE UA5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

*Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

## **ARTICLE UA6. 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. 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.

Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au delà de 3,50 m de hauteur et dans la limite de 0,50 m de dépassement en plan horizontal.

### **6.2. Disposition générale**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

### **6.3. Dispositions particulières**

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Une implantation différente peut être admise :
  - Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif et pour les piscines,
  - Pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnancement général des constructions lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines, le justifie,
  - Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui seraient non conformes aux dispositions du présent article, à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.

## **ARTICLE UA7. 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).

Les débords de toiture ne sont admis qu'à l'intérieur des limites séparatives du tènement sur lequel porte la construction. En cas de retrait de la construction par rapport aux limites séparatives, ils ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de dépassement en plan horizontal.

### **7.2. Disposition générale**

A moins que la construction à édifier ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative 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 3 mètres.

### 7.3. Dispositions particulières

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Une implantation différente peut être admise :
  - Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif et pour les piscines,
  - Pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnancement général des constructions avoisinantes lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,
  - Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui seraient non conformes aux dispositions du présent article, à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions. Toutefois, l'extension de la construction ne pourra dépasser une longueur de 10 mètres.

---

### ARTICLE UA8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé

---

### ARTICLE UA9. EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol\* des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain pour **les secteurs Ua, Uaa et Uab**.

L'emprise au sol des constructions **dans le secteur Uac** n'est pas réglementée.

---

### ARTICLE UA10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

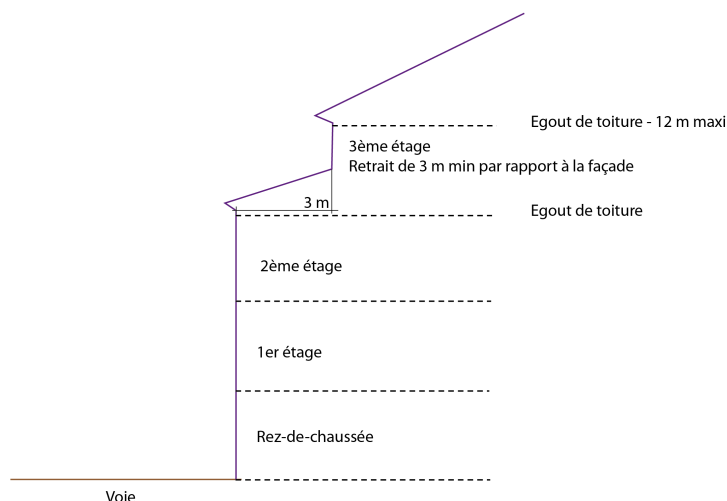
*La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout des toitures.*

*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. Dispositions générales

- **Dans le secteur Ua** : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres.
- **Dans le secteur Uaa** : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.
- **Dans le secteur « Les Hirondelles », couvert par une orientation d'aménagement et de programmation**, la hauteur des constructions doit respecter les principes définis dans l'orientation, sans pouvoir dépasser 10 mètres.
- **Dans le secteur Uab** : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres, à l'exception des bâtiments agricoles dont la hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres.
- **Dans le secteur Uac** : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres. Elle peut être autorisée à 12 mètres maximum à l'égout de toiture, sur le dernier étage dont la façade est en retrait de 3 mètres minimum de la façade principale et des pignons (voir croquis ci après).



## 10.2. Dispositions particulières

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.

Dans les secteurs où le PPR impose une surélévation du premier niveau de la construction, une hauteur de 6,50 mètres peut être admise.

## ARTICLE UA11. 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. » Article R 111-21 du code de l'urbanisme.*

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

### 11.2. Dispositions générales

#### ■ IMPLANTATION DANS SON ENVIRONNEMENT BATI

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

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 2 m maximum une fois la construction terminée.

La topographie du terrain naturel devra être respectée et les apports de terre réduits au minimum.

#### ▪ **LES VOLUMES**

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 traditionnelle 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 COUVERTURES**

Les constructions devront être couvertes d'une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprise entre 30 % et 50 %. Une pente plus importante pourra être admise pour intégrer des capteurs solaires. Les volumes adossés à un bâtiment principal pourront présenter une toiture à un seul versant.

Les toitures terrasses sont admises pour les constructions neuves. Pour les travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, elles ne sont admises que si la toiture existante se présente déjà sous la forme d'une toiture terrasse. Dans tous les cas de figure, toutes les toitures terrasses doivent comporter un acrotère\*.

Les toitures doivent être couvertes d'un matériau aspect tuile ou ardoise. Les couleurs de couverture autorisées sont le rouge, le brun et le gris anthracite. Elles doivent être teintées dans la masse, sans panachage. Les teintes brillantes et vives sont interdites, ainsi que le noir. Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les vérandas, les serres ainsi que les toitures terrasses ne sont pas concernées par ces dispositions. Dans le cas d'une extension ou d'une rénovation, un dispositif de même aspect que l'existant peut être admis.

#### ▪ **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...

Les maçonneries (murs et support de clôture) doivent être enduites sans délai après leur achèvement. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Saint - Maurice de Beynost dispose d'une charte de coloration figurant en fin du présent règlement.

Les ravalements devront être réalisés à grains fins, dans des tonalités conformes à la charte de coloration de la commune. Les teintes vives ou trop claires non mentionnées dans la charte de coloration sont interdites. Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.

#### ▪ **LES MENUISERIES**

Les menuiseries extérieures, même traitées en bois apparent, devront garder une teinte douce et neutre conformément à la charte de coloration de la commune (teintes vives interdites). Les teintes blanches sont admises.

#### ▪ **LES ANTENNES, PARABOLES ET AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES (TELS QUE LES CLIMATISEURS, POMPE A CHALEUR.....)**

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée.

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

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

Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication....) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

## ■ LES CLOTURES ET LES MURS

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures devront respecter les prescriptions du PPRN (la règle du PPRN prime sur celle du PLU) :

- **Dans les zones blanches du PPRN ainsi que dans la zone de protection**, les clôtures pourront être constituées :

- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie
- d'une grille ou d'un système à clairevoie (présentant au moins 25 % de vides par rapport aux pleins)
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un système à clairevoie (présentant au moins 25 % de vides par rapport aux pleins)

En limite séparative, les clôtures pourront également être constituées d'un dispositif composé de panneaux pleins ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté de panneaux pleins.

La hauteur maximum est fixée à 1,60 m tant pour les clôtures en limite séparative que pour celles en bordure de voie. La hauteur des clôtures sera limitée à 1 m à l'angle de deux voies ou dans un virage prononcé lorsque la visibilité et la sécurité sont en jeu. La hauteur 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 d'environnement.

- **Dans les zones Bt et Bta du PPRN**, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à l'expansion des crues. Elles pourront être constituées d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie), d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie (présentant au moins 25% de vides par rapport aux pleins). Les murs bahut sont interdits en zones Bt et Bta.

- **Dans les zones Rt du PPRN**, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à l'expansion des crues. Elles pourront être constituées d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie) ou d'une grille. Les murs bahut sont interdits en zones Rt.

- **Dans les zones Bg du PPRN**, les clôtures doivent répondre aux mêmes caractéristiques que dans la zone blanche (cf. dispositions ci-avant). Toutefois, leur implantation et leur configuration ne doivent pas aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

L'usage de brise-vue en matériaux plastiques (de type haies artificielles, bâches,...) qui ne sont pas durables, est interdit.

Lors de réfection de murs anciens, les matériaux d'origine seront utilisés et l'aspect conservé.

## ■ LES PISCINES

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

Les terrasses et les plages seront d'aspect sobre. Les matériaux utilisés devront respecter les prescriptions de la charte de coloration de la commune figurant en fin du présent règlement

### **11.3. Réhabilitation des bâtiments anciens (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 décors de toitures (en tuiles, tôle ou bois...) devront être conservés et réparés ainsi que les éléments de corniches et forêts (génoises, chevronnage...). Eu égard aux difficultés de restauration, des solutions de substitution pourront être proposées.
- Les percements nouveaux feront l'objet d'une attention toute particulière afin de préserver la composition et l'ordonnancement initial des façades

- Les aménagements des espaces couverts et partiellement ouverts (grange sous auvent notamment) dans les anciens corps de ferme est possible à condition que leur aménagement permette de préserver la qualité architecturale et patrimoniale de la construction initiale, et que les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (poutres, poteaux, passe de toit...) soient préservées.

#### **11.4. Éléments repérés 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. Disposition particulière**

Une application différente peut être autorisée pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UA12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions 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.

#### **12.1. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, pour la réhabilitation ou le changement de destination de bâtiments**

Il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement individuel,
- 1,5 places de stationnement par logement collectif (arrondis à l'unité supérieure).

Par ailleurs, il n'est pas exigé de places de stationnement en cas d'extension des constructions existantes, aux conditions que cette extension n'ait pas pour objet de créer un logement supplémentaire et que les locaux de stationnement existants soient maintenus à cet usage.

#### **12.2. Pour les autres activités autorisées dans la zone et pour les équipements publics**

A défaut de stationnement public à proximité, des aires de stationnement pour le personnel et les visiteurs peuvent être exigées.

#### **12.3. Pour le stationnement des deux roues**

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**.

### **ARTICLE UA13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

#### **13.1. Disposition générale**

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

#### **13.2. Espaces libres**

Les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs (non compris les voiries, les aires de stationnement) dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

Ces espaces libres doivent être plantés (enherbés et arborés) et traités en espaces verts paysagers, en jardins, ou en aire de jeux.

### **13.3. Plantations**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

#### **Rappel :**

Les plantations doivent respecter les dispositions de l'article 671 du code civil relatives aux distances par rapport aux limites séparatives.

*« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations. »*

### **13.4. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

### **13.5. Espaces verts repérés 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 UA14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

*Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

## **ARTICLE UA15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UA16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

---

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub concerne des quartiers mixtes denses. Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

#### PERIMETRES PARTICULIERS

La zone Ub comprend des **éléments du patrimoine** identifiés pour leur valeur identitaire et patrimoniale au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, à préserver et à valoriser.

La zone Ub est concernée par une **orientation d'aménagement et de programmation (Mas Rolland)** dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, aménagements et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation.

#### RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone Ub comprend des secteurs exposés à **des risques naturels** notamment :

- Zones exposées aux mouvements de terrain (Bg).
- Zones exposées aux inondations par les crues torrentielles (Bt et Bta).

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé. Ce règlement est annexé au PLU.

La zone Ub est également concernée par :

- des risques technologiques aux abords de la canalisation de gaz Ars-Mions Ø 300 mm.
- des périmètres de protection des captages d'eau potable.

Pour ces secteurs, il conviendra de se reporter aux dispositions générales du présent règlement et aux annexes du PLU.

#### **ARTICLE UB1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

##### **1.1. Sont interdits dans la zone :**

- 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 constructions destinées à l'agriculture.
- Les terrains de camping et/ou caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.

- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et 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).
- La démolition des constructions répertoriés au titre VI du présent règlement, et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles 2 et 11 du présent règlement et aux prescriptions figurant au titre VI du présent règlement.
- 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 les périmètres suivants :**

- Pour les **périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation**, sont interdits toutes constructions, aménagements et installations ne respectant pas les principes définis dans cette orientation.

## **ARTICLE UB2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **2.1. Sont notamment admises les constructions suivantes :**

- **Les constructions à usage artisanal ou commercial** (comportant ou non des installations classées) sont autorisées à condition 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 entrepôts** à condition qu'ils accompagnent un bâtiment d'activités déjà existant dans la zone.
- **Les affouillements et/ou exhaussements de sol** à condition d'être strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

### **2.2. Condition liée à l'orientation d'aménagement et de programmation :**

A l'intérieur du secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation figurant sur le document graphique, les constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU).

### **2.3. Condition liée à la protection des éléments identifiés 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).

### **2.4. Condition liée à la prise en compte des risques technologiques :**

Aux abords des canalisations de transport et de distribution de gaz, les projets doivent respecter des prescriptions fixées par le concessionnaire et figurant dans les annexes du PLU.

## **ARTICLE UB3. ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1. Accès**

*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 (importance et destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles envisagé) 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 considérée 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, 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 implantés de telle sorte que les véhicules n'empiètent pas sur le domaine public avant de les franchir.
- Dans le secteur faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation**, les accès devront respecter les prescriptions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce N°3)
- En cas de division de propriété, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique (accès initial ou nouvel accès créé) sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée.

### 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.*

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 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 Ub4. 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 par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 4.2. Assainissement

#### ▪ EAUX USEES :

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Maurice de Beynost sont celles du schéma directeur 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.

A défaut du réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme au zonage du schéma directeur d'assainissement et aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Rappel : Les eaux usées non domestiques (industrielle, artisanale) ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse des collectivités auxquelles des collectivités auxquelles 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 :**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'infiltration à la parcelle est obligatoire sauf si impossibilité technique ou interdiction (PPRN, périmètre de captage..)

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite dans le périmètre de protection rapprochée des puits du Four à Chaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

#### **4.3. Autres réseaux**

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.

#### **4.4. Éclairage public**

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

#### **4.5. Déchets**

Les constructions comportant plus de 4 logements doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage des déchets. Ils seront dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation sans difficulté des conteneurs. Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

### **ARTICLE Ub5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

*Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

### **ARTICLE Ub6. 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. 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.

Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au delà de 3,50 m de hauteur et dans la limite de 0,50 m de dépassement en plan horizontal.

#### **6.2. Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux voies.

- Aucun recul minimum des constructions n'est exigé par rapport aux chemins piétons et cyclables.
- Aucune construction à usage d'habitation ne pourra être édifiée à moins de 18 mètres par rapport à l'alignement SNCF de part et d'autre de la ligne Lyon Genève.

### **6.3. Dispositions particulières**

- Dans le secteur faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation**, l'implantation des constructions devra respecter les principes décrits dans l'orientation (pièce n°3 du PLU).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Une implantation différente peut être admise :
  - Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif et pour les piscines,
  - Pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnancement général des constructions lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines, le justifie,
  - Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui seraient non conformes aux dispositions du présent article, à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.

## **ARTICLE UB7. 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).

Les débords de toiture ne sont admis qu'à l'intérieur des limites séparatives du tènement sur lequel porte la construction. En cas de retrait de la construction par rapport aux limites séparatives, ils ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de dépassement en plan horizontal.

### **7.2. Dispositions générales**

- L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'implantation.  
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives dans les cas suivants :
  - Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
  - Elles sont de volume et d'aspect homogène 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.
  - Elles sont limitées, sur la limite séparative, à 3,50 m de hauteur et à 10 m de longueur et constituent uniquement :
    - Des constructions ou aménagements destinés au stationnement des véhicules (de type garage ou abris).
    - Des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des constructions annexes\* et non intégrables au bâtiment principal (hors piscines).
- Pour les piscines, un recul de 2 m minimum doit être respecté, à compter du bord intérieur du bassin.

### 7.3. Dispositions particulières

- Dans le secteur faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation**, l'implantation des constructions devra respecter les principes décrits dans l'orientation (pièce n°3 du PLU).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Une implantation différente peut être admise :
  - Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif et pour les piscines,
  - Pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnancement général des constructions avoisinantes lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,
  - Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui seraient non conformes aux dispositions du présent article, à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions. Toutefois, l'extension de la construction ne pourra dépasser une longueur de 10 mètres.

## ARTICLE Ub8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé

## ARTICLE Ub9. EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol\* des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol\* n'est pas réglementée pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- les constructions situées dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation.

## ARTICLE Ub10. 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 générale

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **10 mètres**.

### 10.2. Dispositions particulières

Cette limitation de hauteur n'est pas applicable aux ouvrages nécessaires à l'entretien, à la restauration ou à la mise aux normes des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à 10 mètres.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

**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. » Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.*

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

**11.2. Dispositions générales****■ IMPLANTATION DANS SON ENVIRONNEMENT BATI**

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

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 2 m maximum une fois la construction terminée.

La topographie du terrain naturel devra être respectée et les apports de terre réduits au minimum.

**■ LES VOLUMES**

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 traditionnelle 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 COUVERTURES**

Les constructions devront être couvertes d'une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprise entre 30 % et 50 %. Une pente plus importante pourra être admise pour intégrer des capteurs solaires. Les volumes adossés à un bâtiment principal pourront présenter une toiture à un seul versant.

Les toitures terrasses sont admises pour les constructions neuves. Pour les travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, elles ne sont admises que si la toiture existante se présente déjà sous la forme d'une toiture terrasse. Dans tous les cas de figure, toutes les toitures terrasses doivent comporter un acrotère\*.

Les toitures doivent être couvertes d'un matériau aspect tuile ou ardoise. Les couleurs de couverture autorisées sont le rouge, le brun et le gris anthracite. Elles doivent être teintées dans la masse, sans panachage. Les teintes brillantes et vives sont interdites, ainsi que le noir. Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les vérandas, les serres ainsi que les toitures terrasses ne sont pas concernées par ces

dispositions. Dans le cas d'une extension ou d'une rénovation, un dispositif de même aspect que l'existant peut être admis.

#### ▪ **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...

Les maçonneries (murs et support de clôture) doivent être enduites sans délai après leur achèvement. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Saint - Maurice de Beynost dispose d'une charte de coloration figurant en fin du présent règlement.

Les ravalements devront être réalisés à grains fins, dans des tonalités conformes à la charte de coloration de la commune. Les teintes vives ou trop claires non mentionnées dans la charte de coloration sont interdites. Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.

#### ▪ **LES MENUISERIES**

Les menuiseries extérieures, même traitées en bois apparent, devront garder une teinte douce et neutre conformément à la charte de coloration de la commune (teintes vives interdites). Les teintes blanches sont admises.

#### ▪ **LES ANTENNES, PARABOLES ET AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES (TELS QUE LES CLIMATISEURS, POMPE A CHALEUR....)**

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée.

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

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

Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication....) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

#### ▪ **LES CLOTURES ET LES MURS**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures devront respecter les prescriptions du PPRN (la règle du PPRN prime sur celle du PLU) :

- **Dans les zones blanches du PPRN**, les clôtures pourront être constituées :

- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie
- d'une grille ou d'un système à clairevoie (présentant au moins 25 % de vides par rapport aux pleins)
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un système à clairevoie (présentant au moins 25 % de vides par rapport aux pleins)

En limite séparative, les clôtures pourront également être constituées d'un dispositif composé de panneaux pleins ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté de panneaux pleins.

La hauteur maximum est fixée à 1,60 m tant pour les clôtures en limite séparative que pour celles en bordure de voie. La hauteur des clôtures sera limitée à 1 m à l'angle de deux voies ou dans un virage prononcé lorsque la visibilité et la sécurité sont en jeu. La hauteur 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 d'environnement.

- **Dans les zones Bt et Bta du PPRN**, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à l'expansion des crues. Elles pourront être constituées d'une haie vive (doublée ou non

d'un grillage noyé dans la haie) d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie (présentant au moins 25% de vides par rapport aux pleins). Les murs bahut sont interdits en zones Bt et Bta.

- **Dans les zones Bg du PPRN**, les clôtures doivent répondre aux mêmes caractéristiques que dans la zone blanche (cf. dispositions ci-avant). Toutefois, leur implantation et leur configuration ne doivent pas aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

L'usage de brise-vue en matériaux plastiques (de type haies artificielles, bâches,...) qui ne sont pas durables, est interdit.

Lors de réfection de murs anciens, les matériaux d'origine seront utilisés et l'aspect conservé.

#### ▪ **LES PISCINES**

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

Les terrasses et les plages seront d'aspect sobre. Les matériaux utilisés devront respecter les prescriptions de la charte de coloration de la commune figurant en fin du présent règlement.

### **11.3. Réhabilitation des bâtiments anciens (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 décors de toitures (en tuiles, tôle ou bois...) devront être conservés et réparés ainsi que les éléments de corniches et forêts (généralistes, chevrons...). Eu égard aux difficultés de restauration, des solutions de substitution pourront être proposées.
- Les percements nouveaux feront l'objet d'une attention toute particulière afin de préserver la composition et l'ordonnement initial des façades
- Les aménagements des espaces couverts et partiellement ouverts (grange sous auvent notamment) dans les anciens corps de ferme est possible à condition que leur aménagement permette de préserver la qualité architecturale et patrimoniale de la construction initiale, et que les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (poutres, poteaux, passe de toit...) soient préservées.

### **11.4. Éléments repérés 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. Disposition particulière**

Une application différente peut être autorisée pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions 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.

### **12.1. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, pour la réhabilitation ou le changement de destination de bâtiments**

Il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement individuel,
- 1,5 places de stationnement par logement collectif (arrondis à l'unité supérieure).

Par ailleurs, il n'est pas exigé de places de stationnement en cas d'extension des constructions existantes, aux conditions que cette extension n'ait pas pour objet de créer un logement supplémentaire et que les locaux de stationnement existants soient maintenus à cet usage.

### **12.2. Pour les autres activités autorisées dans la zone et pour les équipements publics**

A défaut de stationnement public à proximité, des aires de stationnement pour le personnel et les visiteurs peuvent être exigées.

### **12.3. Pour le stationnement des deux roues**

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**.

## **ARTICLE UB13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

### **13.1. Disposition générale**

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

### **13.2. Espaces libres**

Les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs (non compris les voiries, les aires de stationnement) dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

Ces espaces libres doivent être plantés (enherbés et arborés) et traités en espaces verts paysagers, en jardins, ou en aire de jeux.

### **13.3. Plantations**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

#### **Rappel :**

Les plantations doivent respecter les dispositions de **l'article 671 du code civil** relatives aux distances par rapport aux limites séparatives.

*« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations. »*

### **13.4. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

### **13.5. Espaces verts repérés 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 Ub14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

*Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

### **ARTICLE Ub15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE Ub16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.



## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

---

#### Caractère de la zone

La zone Uc concerne des quartiers mixtes peu denses. Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

La zone Uc comprend trois secteurs (Uca, Ucb et Ucc) correspondant aux différents quartiers du Parc des Brotteaux.

#### PERIMETRES PARTICULIERS

La zone Uc comprend des **éléments du patrimoine** identifiés pour leur valeur identitaire et patrimoniale au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, à préserver et à valoriser.

La zone Uc est concernée par :

- **des terrains cultivés** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-9° du Code de l'Urbanisme, à préserver.
- **des cheminements piétons** à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme.

#### RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone Uc comprend des secteurs exposés à **des risques naturels** notamment :

- Zones exposées aux mouvements de terrain (Rg, Bg).
- Zones exposées aux inondations par les crues torrentielles (Rt, Bt et Bta).
- Zones exposées aux inondations par les crues torrentielles et aux mouvements de terrain (Rt-g).
- Zone dite de précaution (P).

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé. Ce règlement est annexé au PLU.

La zone Uc est également concernée par :

- des **risques technologiques** aux abords de la canalisation de gaz Ars-Mions Ø 300 mm.
- des périmètres de **protection des captages** d'eau potable ;

Pour ces secteurs, il conviendra de se reporter aux dispositions générales du présent règlement et aux annexes du PLU.

#### ARTICLE Uc1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

##### 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 constructions destinées à l'agriculture.
- Les terrains de camping et/ou caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et 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.
- Les terrains cultivés repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme sont à préserver dans leur vocation actuelle de jardins familiaux (d'agrément et de culture). Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2 sont interdites.
- La suppression **d'un cheminement piéton protégé** au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme. La même règle s'applique pour les chemins inscrits en emplacement réservé, une fois le cheminement réalisé.
- La démolition des constructions répertoriés au titre VI du présent règlement, et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles 2 et 11 du présent règlement et aux prescriptions figurant au titre VI du présent règlement.

**Sont également interdits en zone Uca, dans le périmètre de protection rapprochée du captage :**

- Le stockage d'hydrocarbures
- Les installations de géothermie

**ARTICLE Uc2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**2.1. Sont notamment admises les constructions suivantes :**

- **Les constructions à usage artisanal ou commercial** (comportant ou non des installations classées) sont autorisées, 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 entrepôts** à condition qu'ils accompagnent un bâtiment d'activités déjà existant dans la zone.
- **Les affouillements et/ou exhaussements de sol** à condition d'être strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

**2.2. Condition liée à la protection des éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme :**

Dans les terrains cultivés repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme, seules les constructions liées à la vocation de jardins familiaux (d'agrément et de culture) sont autorisées.

**2.3. Condition liée à la protection des jardins familiaux au titre de l'article L. 123-1-5-9° 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).

## 2.4. Conditions liées à la prise en compte des risques technologiques :

Aux abords des canalisations de transport et de distribution de gaz, les projets doivent respecter des prescriptions fixées par le concessionnaire et figurant dans les annexes du PLU.

## ARTICLE Uc3. ACCES ET VOIRIE

### 3.1. Accès

*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 (importance et destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles envisagé) 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 considérée 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, 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 implantés de telle sorte que les véhicules n'empiètent pas sur le domaine public avant de les franchir.
- 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.
- Aucun accès direct n'est autorisé sur le chemin Noir.

### 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.*

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 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 Uc4. 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 par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## **4.2. Assainissement**

### ▪ EAUX USEES :

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Maurice de Beynost sont celles du schéma directeur 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.

A défaut du réseau public et en dehors des périmètres de protection de captages, un dispositif d'assainissement individuel conforme au zonage du schéma directeur d'assainissement et aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

**Rappel :** Les eaux usées non domestiques (industrielle, artisanale) ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse des collectivités auxquelles 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 :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'infiltration à la parcelle est obligatoire sauf si impossibilité technique ou interdiction (PPRN, périmètre de captage..)

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite dans le périmètre de protection rapprochée des puits du Four à Chaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

## **4.3. Autres réseaux**

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.

## **4.4. Éclairage public**

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

## **4.5. Déchets**

Les constructions comportant plus de 4 logements doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage des déchets. Ils seront dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation sans difficulté des conteneurs. Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## ARTICLE Uc5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

*Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

## ARTICLE Uc6. 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. 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.

Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au delà de 3,50 m de hauteur et dans la limite de 0,50 m de dépassement en plan horizontal.

### 6.2. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
RD 1084	4 mètres par rapport à l'alignement
Chemin des Gravelles Chemin de Bèche Fève Rue du Figuier	4 mètres par rapport à l'alignement
Autres voies publiques	3 mètres par rapport à l'alignement
Voies privées	3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique
Chemins piétons et cyclables	Néant

De plus, dans les secteurs Uca, Ucb et Ucc, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Avenue des Iles	4 mètres par rapport à l'alignement
Chemin Noir	4 mètres par rapport à l'alignement
Voies principales	3 mètres par rapport à l'alignement
Antenne	2 mètres par rapport à l'alignement
Chemins piétons	2 mètres par rapport à l'alignement
Espaces verts	3 mètres par rapport à l'alignement

Aucune construction à usage d'habitation ne pourra être édifiée à moins de 18 mètres par rapport à l'alignement SNCF de part et d'autre de la ligne Lyon Genève.

### **6.3. Dispositions particulières**

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Une implantation différente peut être admise :
  - Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif et pour les piscines,
  - Pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnancement général des constructions lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines, le justifie,
  - Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui seraient non conformes aux dispositions du présent article, à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.

## **ARTICLE Uc7. 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).

Les débords de toiture ne sont admis qu'à l'intérieur des limites séparatives du tènement sur lequel porte la construction. En cas de retrait de la construction par rapport aux limites séparatives, ils ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de dépassement en plan horizontal.

### **7.2. Dispositions générales**

- L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'implantation.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives dans les cas suivants :
  - Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
  - Elles sont de volume et d'aspect homogène 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.
  - Elles sont limitées, sur la limite séparative, à 3,50 m de hauteur et à 10 m de longueur et constituent uniquement :
    - Des constructions ou aménagements destinés au stationnement des véhicules (de type garage ou abris).
    - Des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des constructions annexes\* et non intégrables au bâtiment principal (hors piscines).
- Dans les secteurs Uca, Ucb et Ucc, les constructions peuvent être admises en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3,50 m sur la limite séparative.
- Pour les piscines, un recul de 2 m minimum doit être respecté, à compter du bord intérieur du bassin.

### **7.3. Dispositions particulières**

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Une implantation différente peut être admise :
  - Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif et pour les piscines,

- Pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnancement général des constructions avoisinantes lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,
- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui seraient non conformes aux dispositions du présent article, à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions. Toutefois, l'extension de la construction ne pourra dépasser une longueur de 10 mètres.

## **ARTICLE Uc8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE Uc9. EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol\* des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol\* n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Uc10. 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. Dispositions générales**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **6 mètres**.
- Dans **les secteurs Uca et Ucb**, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **7,50 mètres**. De plus, elle ne doit pas dépasser **11 mètres au faîtage**.
- Dans **le secteur Ucc**, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **9 mètres**. De plus, elle ne doit pas dépasser **12 mètres au faîtage**.

### **10.2. Dispositions particulières**

Cette limitation de hauteur n'est pas applicable aux ouvrages nécessaires à l'entretien, à la restauration ou à la mise aux normes des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à 10 mètres.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs où le PPR impose une surélévation du premier niveau de la construction, une hauteur de 6,50 mètres peut être admise.

**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. » Article R 111-21 du code de l'urbanisme.*

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

**11.2. Dispositions générales****■ IMPLANTATION DANS SON ENVIRONNEMENT BATI**

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

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 2 m maximum une fois la construction terminée.

La topographie du terrain naturel devra être respectée et les apports de terre réduits au minimum.

**■ LES VOLUMES**

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 traditionnelle 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 COUVERTURES**

Les constructions devront être couvertes d'une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprise entre 30 % et 50 %. Une pente plus importante pourra être admise pour intégrer des capteurs solaires. Les volumes adossés à un bâtiment principal pourront présenter une toiture à un seul versant.

Les toitures terrasses sont admises pour les constructions neuves. Pour les travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, elles ne sont admises que si la toiture existante se présente déjà sous la forme d'une toiture terrasse. Dans tous les cas de figure, toutes les toitures terrasses doivent comporter un acrotère\*.

Les toitures doivent être couvertes d'un matériau aspect tuile ou ardoise. Les couleurs de couverture autorisées sont le rouge, le brun et le gris anthracite. Elles doivent être teintées dans la masse, sans panachage. Les teintes brillantes et vives sont interdites, ainsi que le noir. Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les vérandas, les serres ainsi que les toitures terrasses ne sont pas concernées par ces

dispositions. Dans le cas d'une extension ou d'une rénovation, un dispositif de même aspect que l'existant peut être admis.

#### ▪ **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...

Les maçonneries (murs et support de clôture) doivent être enduites sans délai après leur achèvement. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Saint-Maurice de Beynost dispose d'une charte de coloration figurant en fin du présent règlement.

Les ravalements devront être réalisés à grains fins, dans des tonalités conformes à la charte de coloration de la commune. Les teintes vives ou trop claires non mentionnées dans la charte de coloration ainsi que le blanc sont interdits. Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.

#### ▪ **LES MENUISERIES**

Les menuiseries extérieures, même traitées en bois apparent, devront garder une teinte douce et neutre conformément à la charte de coloration de la commune (teintes vives interdites). Les teintes blanches sont admises.

#### ▪ **LES ANTENNES, PARABOLES ET AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES (TELS QUE LES CLIMATISEURS, POMPE A CHALEUR....)**

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée.

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

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

Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication....) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

#### ▪ **LES CLOTURES ET LES MURS**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures devront respecter les prescriptions du PPRN (la règle du PPRN prime sur celle du PLU) :

- **Dans les zones blanches du PPRN ainsi que dans les zones Bt et la zone de protection**, les clôtures pourront être constituées :

- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie
- d'une grille ou d'un système à clairevoie (présentant au moins 25 % de vides par rapport aux pleins)
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un système à clairevoie (présentant au moins 25 % de vides par rapport aux pleins)

En limite séparative, les clôtures pourront également être constituées d'un dispositif composé de panneaux pleins ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté de panneaux pleins.

La hauteur maximum est fixée à 1,60 m tant pour les clôtures en limite séparative que pour celles en bordure de voie. La hauteur des clôtures sera limitée à 1 m à l'angle de deux voies ou dans un virage prononcé lorsque la visibilité et la sécurité sont en jeu. La hauteur 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 d'environnement.

- **Dans les zones Bg du PPRN**, les clôtures doivent répondre aux mêmes caractéristiques que dans la zone blanche (cf. dispositions ci-avant). Toutefois, leur implantation et leur configuration ne doivent pas aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.
- **Dans les zones Bt et Bta du PPRN**, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à l'expansion des crues. Elles pourront être constituées d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie), d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie (présentant au moins 25% de vides par rapport aux pleins). Les murs bahut sont interdits en zones Bt et Bta.
- **Dans les zones Rt du PPRN**, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à l'expansion des crues. Elles pourront être constituées d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie) ou d'une grille. Les murs bahut sont interdits en zones Rt.
- **Dans les zones Rg du PPRN**, seules les clôtures constituées d'une haie vive et/ou d'une grille pourront être admises, sous réserve qu'elles n'aggravent pas le risque de glissement de terrain.

L'usage de brise-vue en matériaux plastiques (de type haies artificielles, bâches,...) qui ne sont pas durables, est interdit.

Lors de réfection de murs anciens, les matériaux d'origine seront utilisés et l'aspect conservé.

#### ▪ **LES PISCINES**

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

Les terrasses et les plages seront d'aspect sobre. Les matériaux utilisés devront respecter les prescriptions de la charte de coloration de la commune figurant en fin du présent règlement

### **11.3. Réhabilitation des bâtiments anciens (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 décors de toitures (en tuiles, tôle ou bois...) devront être conservés et réparés ainsi que les éléments de corniches et forêts (généralistes, chevronnage...). Eu égard aux difficultés de restauration, des solutions de substitution pourront être proposées.
- Les percements nouveaux feront l'objet d'une attention toute particulière afin de préserver la composition et l'ordonnement initial des façades
- Les aménagements des espaces couverts et partiellement ouverts (grange sous auvent notamment) dans les anciens corps de ferme est possible à condition que leur aménagement permette de préserver la qualité architecturale et patrimoniale de la construction initiale, et que les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (poutres, poteaux, passe de toit...) soient préservées.

### **11.4. Éléments repérés 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. Disposition particulière**

Une application différente peut être autorisée pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Uc12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions 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.

### **12.1. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, pour la réhabilitation ou le changement de destination de bâtiments**

Il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement individuel,
- 1,5 places de stationnement par logement collectif (arrondis à l'unité supérieure).

Par ailleurs, il n'est pas exigé de places de stationnement en cas d'extension des constructions existantes, aux conditions que cette extension n'ait pas pour objet de créer un logement supplémentaire et que les locaux de stationnement existants soient maintenus à cet usage.

### **12.2. Pour les autres activités autorisées dans la zone et pour les équipements publics**

A défaut de stationnement public à proximité, des aires de stationnement pour le personnel et les visiteurs peuvent être exigées.

### **12.3. Pour le stationnement des deux roues**

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**.

## **ARTICLE Uc13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

### **13.1. Disposition générale**

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

### **13.2. Espaces libres**

Les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs (non compris les voiries, les aires de stationnement) dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

Ces espaces libres doivent être plantés (enherbés et arborés) et traités en espaces verts paysagers, en jardins, ou en aire de jeux.

### **13.3. Plantations**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

#### **Rappel :**

Les plantations doivent respecter les dispositions de **l'article 671 du code civil** relatives aux distances par rapport aux limites séparatives.

*« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations. »*

#### **13.4. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

#### **13.5. Espaces verts repérés 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 Uc14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

*Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

#### **ARTICLE Uc15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE Uc16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

# CHAPITRE 4

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UL** correspond à la Plaine des sports. Cette zone est destinée à accueillir des constructions et installations liées aux fonctions de sports et de loisirs.

**Elle comprend un sous-secteur « ULc » destiné à accueillir un complexe cinématographique et un restaurant.**

### RISQUES TECHNOLOGIQUES

La zone UL est concernée par des **risques technologiques** aux abords de la canalisation de gaz Ars-Mions Ø 300mm. Pour ces secteurs, il conviendra de se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

### ARTICLE UL1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées en article 2.

### ARTICLE UL2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### 2.1. Sont notamment admises :

- Les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt général sous réserve d'être liées aux activités sportives, culturelles ou de loisirs.
- **Les commerces uniquement dans le secteur ULc.**
- Les constructions à usage d'habitation permettant d'assurer le gardiennage du site. Leur surface de plancher est limitée à 100 m<sup>2</sup>.
- Les aires de stationnement.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux équipements implantés ou autorisés dans la zone.

#### 2.2. Condition liée à la prise en compte des risques technologiques :

Aux abords des canalisations de transport et de distribution de gaz, les projets doivent respecter des prescriptions fixées par le concessionnaire et figurant dans les annexes du PLU.

### ARTICLE UL3. ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1. Accès

*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).

### 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.*

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

## ARTICLE UL4. 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 par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 4.2. Assainissement

#### ▪ EAUX USEES :

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Maurice de Beynost sont celles du schéma directeur 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.

Rappel : Les eaux usées non domestiques (industrielle, artisanale) ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse des collectivités auxquelles 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 :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'infiltration à la parcelle est obligatoire sauf si impossibilité technique ou interdiction (PPRN, périmètre de captage..)

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite dans le périmètre de protection rapprochée des puits du Four à Chaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

### **4.3. Autres réseaux**

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.

## **ARTICLE UL5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

*Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

## **ARTICLE UL6. 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. 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.

Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au delà de 3,50 m de hauteur et dans la limite de 0,50 m de dépassement en plan horizontal.

### **6.2. Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies.
- Aucun recul minimum des constructions n'est exigé par rapport aux chemins piétons et cyclables.
- Aucune construction à usage d'habitation ne pourra être édifiée à moins de 18 mètres par rapport à l'alignement SNCF de part et d'autre de la ligne Lyon Genève.

### **6.3. Dispositions particulières**

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif **et pour les commerces**.

## **ARTICLE UL7. 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).

Les débords de toiture ne sont admis qu'à l'intérieur des limites séparatives du tènement sur lequel porte la construction. En cas de retrait de la construction par rapport aux limites séparatives, ils ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de dépassement en plan horizontal.

### **7.2. Disposition générale**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### 7.3. Dispositions particulières

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif **et pour les commerces.**

### ARTICLE UL8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.

### ARTICLE UL9. EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé.

### ARTICLE UL10. 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.*

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **15 mètres**.

### ARTICLE UL11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

*« 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. » Article R 111-21 du code de l'urbanisme.*

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

### ARTICLE UL12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Pour les constructions autorisées dans la zone, 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, des visiteurs et des usagers.

Des stationnements cycles sont également exigés.

### ARTICLE UL13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

---

Pour tout aménagement, le choix d'essences locales est recommandé.

#### **ARTICLE UL14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

*Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

#### **ARTICLE UL15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE UL16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.



# CHAPITRE 5

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ux est destinée principalement à des activités économiques :

- artisanales,
- industrielles,
- de services (bureau).

Elle est divisée en 2 :

- **la zone UXa**, correspondant au site industriel de production chimique,
- **la zone UXb**, correspondant au reste de la zone économique à l'Est.

### RISQUES TECHNOLOGIQUES

La zone Ux comporte des secteurs concernés par les zones de dangers pour la vie humaine autour de la **canalisation Ars-Mions Ø300mm** (à l'Est). Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé et annexé au PLU.

### ARTICLE Ux1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage hôtelier
- Les constructions à usage de commerce
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les entrepôts à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les terrains de camping et/ou caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et 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 aires de jeux et de sports
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

### ARTICLE Ux2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### 2.1. Sont notamment admises les constructions suivantes :

- **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'il s'agisse de locaux d'habitation pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements dont elles dépendent. Ces locaux de gardiennage ont une superficie limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Les entrepôts** à condition qu'ils soient liés à une activité industrielle ou artisanale située dans la zone Ux
- **Les affouillements et/ou exhaussements de sol** à condition d'être strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

## 2.2. Condition liée à la prise en compte des risques technologiques :

Aux abords des canalisations de transport et de distribution de gaz, les projets doivent respecter des prescriptions fixées par le concessionnaire et figurant dans les annexes du PLU.

## ARTICLE Ux3. ACCES ET VOIRIE

### 3.1. Accès

*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 (importance et destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles envisagé) 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 considérée 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, 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 implantés de telle sorte que les véhicules n'empiètent pas sur le domaine public avant de les franchir.

### 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.*

- **Dans la zone Uxa uniquement, toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur.**
- **Dans la zone Uxb uniquement, toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.**
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## ARTICLE Ux4. 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 par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnection.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

## **4.2. Assainissement**

### ▪ EAUX USEES :

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Maurice de Beynost sont celles du schéma directeur 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.

Rappel : Les eaux usées non domestiques (industrielle, artisanale) ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse des collectivités auxquelles 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 :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'infiltration à la parcelle est obligatoire sauf si impossibilité technique ou interdiction (PPRN, périmètre de captage..)

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite dans le périmètre de protection rapprochée des puits du Four à Chaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

## **4.3. Autres réseaux**

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.

## **4.4. Éclairage public**

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 Ux5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

*Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

---

## **ARTICLE Ux6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

---

### **6.1. Champ d'application**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. 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.

Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au delà de 3,50 m de hauteur et dans la limite de 0,50 m de dépassement en plan horizontal.

## **6.2. Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Chemin de Thil Chemin des Combes Chemin des Grandes Combes Chemin du Pilon	10 mètres par rapport à l'alignement
Autres voies publiques	5 mètres par rapport à l'alignement
Chemins piétons et cyclables	Néant

## **6.3. Dispositions particulières**

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Une implantation différente peut être admise :
  - Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif et pour les piscines,
  - Pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnancement général des constructions lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines, le justifie,
  - Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui seraient non conformes aux dispositions du présent article, à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.

# **ARTICLE Ux7. 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).

Les débords de toiture ne sont admis qu'à l'intérieur des limites séparatives du tènement sur lequel porte la construction. En cas de retrait de la construction par rapport aux limites séparatives, ils ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de dépassement en plan horizontal.

## **7.2. Dispositions générales**

L'implantation des constructions doit se réaliser en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives dans les cas suivants :
  - Leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative
  - Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
  - Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

### 7.3. Dispositions particulières

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Une implantation différente peut être admise :
  - Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif et pour les piscines,
  - Pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnancement général des constructions lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines, le justifie,
  - Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui seraient non conformes aux dispositions du présent article, à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
  - Une implantation en limite séparative pour les constructions situées en limite nord de la zone Uxb jouxtant la zone UI, sur le linéaire précisé dans le règlement graphique, à condition que leur hauteur n'excède pas 9 m.

#### ARTICLE Ux8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé.

#### ARTICLE Ux9. EMPRISE AU SOL\*

---

Non réglementé

#### ARTICLE Ux10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

##### 10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.

Les ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur. Il en est de même pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

Dans la zone Uxa, la hauteur des constructions est limitée à :

- 15 m dans une bande de 0 à 245 m par rapport à la limite Nord de la zone
- 36 m dans la zone au-delà de 245 m par rapport à la limite Nord de la zone

Dans la zone Uxb, la hauteur des constructions est limitée à 15 m. **Sur le linéaire reporté au règlement graphique en limite de la zone UI, la hauteur maximum est fixée 9m en limite séparative.**

##### 10.2. Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admis.

### 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. » Article R 111-21 du code de l'urbanisme.*

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

### 11.2. Dispositions générales

#### ■ IMPLANTATION DANS SON ENVIRONNEMENT BATI ET DANS LE SITE

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à s'intégrer le mieux possible dans le paysage construit.

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel. La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

La topographie du terrain naturel devra être respectée et les apports de terre réduits au minimum.

#### ■ LES VOLUMES

La volumétrie des constructions doit être simple et sobre (rectangulaire ou carré pouvant être accolés).

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures. Si le bâtiment présente une façade de plus de 30 mètres linéaires, il devra soit être fractionné en plusieurs volumes, soit rythmé par une gamme de coloris.

#### ■ LES ELEMENTS DE SURFACE

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.

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement. Elles seront de couleur sombre. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.

#### ■ LES CLOTURES ET LES MURS

La hauteur maximum est fixée à 2 m.

L'usage de brise-vue en matériaux plastiques (de type haies artificielles, bâches,...) qui ne sont pas durables, est interdit.

#### ■ LES ENSEIGNES

Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade.

#### ■ TENUE DES PARCELLES

Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

## **ARTICLE Ux12. STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### **12.1. Pour les constructions à usage industriel ou artisanal**

Des aires de stationnement suffisantes et correspondant aux besoins en stationnement de la construction projetée 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.

Ces aires de stationnement ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules : elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

### **12.2. Pour les constructions à usage de bureau (services)**

Pour les constructions à usage de bureaux (ou de services), il sera exigé 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.3. Pour le stationnement des deux roues**

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**.

## **ARTICLE Ux13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSE**

---

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 200 m<sup>2</sup>.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

## **ARTICLE Ux14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

*Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

## **ARTICLE Ux15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE Ux16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.



## **TITRE III :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**





# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUa « Le Mas des Andrés » correspond à un secteur à urbaniser, situé à proximité du centre-village.

Il s'agit d'un secteur à vocation d'habitat peu dense.

La zone 1AUa est ouverte à l'urbanisation ; le développement est autorisé dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de la zone.

La zone 1AUa est concernée par :

- une **orientation d'aménagement et de programmation** dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, aménagements et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation.
- une **servitude de renouvellement urbain** au titre de l'article L.123-1-5-10° du Code de l'Urbanisme.

### RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone 1AUa comprend des secteurs exposés à **des risques naturels** notamment des zones exposées aux inondations par les crues torrentielles (Bt).

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé. Ce règlement est annexé au PLU.

La zone 1AUa est également concernée par des risques technologiques aux abords de la canalisation de gaz Ars-Mions Ø 300 mm. Pour ces secteurs, il conviendra de se reporter aux dispositions générales du présent règlement et aux annexes du PLU.

### ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans cette zone, il ne sera pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme :

*« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».*

### ARTICLE 1AUa 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, aux entrepôts.
- Les constructions destinées à l'agriculture.
- Les terrains de camping et/ou caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.

- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et 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 les périmètres suivants :**

- Dans les **périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation**, sont interdits toutes constructions, aménagements et installations ne respectant pas les principes définis dans cette orientation.
- Dans le **périmètre de la servitude de renouvellement urbain**, sont interdits toutes constructions, aménagements et installations excepté ceux mentionnés en article 2.

---

## **ARTICLE 1AU 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **2.1. Condition de l'ouverture à l'urbanisation :**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa est conditionnée à la réalisation d'un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie.

### **2.2. Constructions et installations autorisées avant l'ouverture à l'urbanisation :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des voiries et des réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, voirie etc...) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles respectent l'orientation d'aménagement de programmation.
- Les plantations en vue d'un éventuel pré verdissement du site.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

### **2.3. Constructions et installations autorisées après l'ouverture à l'urbanisation :**

A condition de respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions suivantes seront admises :

- Les habitations.
- Les activités, qui sont le complément naturel de l'habitat, non bruyantes, non polluantes et ne gênant pas le voisinage (bureau, artisanat).
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif participant à l'intérêt général .
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition d'être strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

### **2.4. Conditions liées à la servitude de renouvellement urbain :**

Dans le secteur de renouvellement urbain défini en application de l'article L. 123-1-5-10° du Code de l'Urbanisme et identifié sur le document graphique, la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager) est subordonnée à la démolition préalable de la construction sur le même terrain.

Dans l'attente de la démolition, sont autorisées :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite maximale de 10% de leur emprise au sol\*.

### 3.1. Accès

*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 (importance et destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles envisagé) 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).
- Les portails d'entrée doivent être implantés de telle sorte que les véhicules n'empiètent pas sur le domaine public avant de les franchir.
- Conformément aux principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation :
  - La desserte routière de la zone 1AUa sera assurée depuis la rue des Andrés et depuis la rue des Mûriers
  - L'accès routier au bâtiment Sud de l'opération le long de la rue des Andrés, doit se réaliser par la voirie principale (afin d'éviter la multiplication d'accès directs depuis la rue des Andrés)

### 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.*

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Conformément aux principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation, la voirie principale ne doit pas être aménagée en impasse (création d'une voie reliant la rue des Andrés à la rue des Mûriers).

## ARTICLE 1AUA 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 par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 4.2. Assainissement

#### ▪ EAUX USEES :

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Maurice de Beynost sont celles du schéma directeur 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.

Rappel : Les eaux usées non domestiques (industrielle, artisanale) ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse des collectivités auxquelles 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 :**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'infiltration à la parcelle est obligatoire sauf si impossibilité technique ou interdiction (PPRN, périmètre de captage,...)

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite dans le périmètre de protection rapprochée des puits du Four à Chaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

#### **4.3. Autres réseaux**

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.

#### **4.4. Éclairage public**

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

#### **4.5. Déchets**

L'opération doit présenter des locaux de stockage des déchets. Ils seront dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation sans difficulté des conteneurs. Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

---

### **ARTICLE 1AUA 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

*Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

---

### **ARTICLE 1AUA 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions le long de la voie interne à l'opération n'est pas réglementée.

Les constructions, le long de la rue des Andrés, devront respecter un recul de 10 m minimum conformément aux principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

## ARTICLE 1AUA 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).

Les débords de toiture ne sont admis qu'à l'intérieur des limites séparatives du tènement sur lequel porte la construction. En cas de retrait de la construction par rapport aux limites séparatives, ils ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de dépassement en plan horizontal.

### 7.2. Dispositions générales

- L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'implantation.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives dans les cas suivants :
  - Elles sont de volume et d'aspect homogène 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.
  - Elles sont limitées, sur la limite séparative, à 3,50 m de hauteur et à 10 m de longueur et constituent uniquement :
    - Des constructions ou aménagements destinés au stationnement des véhicules (de type garage ou abris).
    - Des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des constructions annexes\* et non intégrables au bâtiment principal (hors piscines).
- Pour les piscines, un recul de 2 m minimum doit être respecté, à compter du bord intérieur du bassin.

### 7.3. Dispositions particulières

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Une implantation différente est admise, pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif et pour les piscines.

## ARTICLE 1AUA 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Une distance de 4 m peut être imposée entre deux constructions.

## ARTICLE 1AUA 9. EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol\* des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol\* n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE 1AUA 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. Dispositions générales**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **6 mètres**.

Pour les constructions de type intermédiaire ou « maisons de ville », au Sud de l'opération, les constructions peuvent être réalisées en R + 1 + combles.

### **10.2. Dispositions particulières**

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs où le PPR impose une surélévation du premier niveau de la construction, une hauteur de 6,50 mètres peut être admise.

## **ARTICLE 1AUA 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. » Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.*

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

### **11.2. Dispositions générales**

#### **■ IMPLANTATION DANS SON ENVIRONNEMENT BATI**

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

La topographie du terrain naturel devra être respectée et les apports de terre réduits au minimum.

#### **■ LES VOLUMES**

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 traditionnelle 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 COUVERTURES**

Les constructions devront être couvertes d'une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprise entre 30 % et 50 %. Une pente plus importante pourra être admise pour intégrer des capteurs solaires. Les volumes adossés à un bâtiment principal pourront présenter une toiture à un seul versant.

Les toitures terrasses sont admises pour les constructions neuves. Pour les travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, elles ne sont admises que si la toiture existante se présente déjà sous la forme d'une toiture terrasse. Dans tous les cas de figure, toutes les toitures terrasses doivent comporter un acrotère\*.

Les toitures doivent être couvertes d'un matériau aspect tuile ou ardoise. Les couleurs de couverture autorisées sont le rouge, le brun et le gris anthracite. Elles doivent être teintées dans la masse, sans panachage. Les teintes brillantes et vives sont interdites, ainsi que le noir. Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les vérandas, les serres ainsi que les toitures terrasses ne sont pas concernées par ces dispositions. Dans le cas d'une extension ou d'une rénovation, un dispositif de même aspect que l'existant peut être admis.

#### ▪ **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...

Les maçonneries (murs et support de clôture) doivent être enduites sans délai après leur achèvement. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Saint-Maurice de Beynost dispose d'une charte de coloration figurant en fin du présent règlement.

Les ravalements devront être réalisés à grains fins, dans des tonalités conformes à la charte de coloration de la commune. Les teintes vives ou trop claires non mentionnées dans la charte de coloration sont interdites. Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.

#### ▪ **LES MENUISERIES**

Les menuiseries extérieures, même traitées en bois apparent, devront garder une teinte douce et neutre conformément à la charte de coloration de la commune (teintes vives interdites). Les teintes blanches sont admises.

#### ▪ **LES ANTENNES, PARABOLES ET AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES (TELS QUE LES CLIMATISEURS, POMPE A CHALEUR....)**

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée.

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

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

Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication....) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

#### ▪ **LES CLOTURES ET LES MURS**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures devront respecter les prescriptions du PPRN (la règle du PPRN prime sur celle du PLU) :

- Dans la **zone blanche** du PPRN, elles pourront être constituées :
  - d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie
  - d'une grille ou d'un système à clairevoie (présentant au moins 25 % de vides par rapport aux pleins)

- d'un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un système à clairevoie (présentant au moins 25 % de vides par rapport aux pleins)

En limite séparative, les clôtures pourront également être constituées d'un dispositif composé de panneaux pleins ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté de panneaux pleins.

La hauteur maximum est fixée à 1,60 m tant pour les clôtures en limite séparative que pour celles en bordure de voie. La hauteur 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 d'environnement.

- **Dans les zones Bt du PPRN**, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à l'expansion des crues. Elles pourront être constituées d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie), d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie (présentant au moins 25% de vides par rapport aux pleins). Les murs bahut sont interdits en zones Bt.

L'usage de brise-vue en matériaux plastiques (de type haies artificielles, bâches,...) qui ne sont pas durables, est interdit.

À l'échelle de l'opération, une homogénéité de traitement des clôtures doit être respectée (matériaux, hauteur,...). Cependant, une typologie de clôtures peut être proposée en lien avec leurs fonctions, tout en conservant une homogénéité d'ensemble.

#### ▪ **LES PISCINES**

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

Les terrasses et les plages seront d'aspect sobre. Les matériaux utilisés devront respecter les prescriptions de la charte de coloration de la commune figurant en fin du présent règlement.

## **ARTICLE 1AUA 12. STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions 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.

Il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement individuel,
- 1,5 places de stationnement par logement collectif (arrondis à l'unité supérieure).

Par ailleurs, il n'est pas exigé de places de stationnement en cas d'extension des constructions existantes, aux conditions que cette extension n'ait pas pour objet de créer un logement supplémentaire et que les locaux de stationnement existants soient maintenus à cet usage.

Une aire (ou des aires) de stationnement pour assurer le stationnement des véhicules des visiteurs doit (doivent) être conçue (s) sur l'opération. Le nombre de places doit correspondre à une demi place par logement produit (arrondi à l'unité supérieure).

## **ARTICLE 1AUA 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

### **13.1. Disposition générale**

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

### **13.2. Espaces libres**

L'opération devra comporter un ou des espaces libres communs (non compris les voiries, les aires de stationnement) dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

Ces espaces libres doivent être plantés (enherbés et arborés) et traités en espaces verts paysagers, en jardins, ou en aire de jeux de proximité.

### **13.3. Plantations**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

#### **Rappel :**

Les plantations doivent respecter les dispositions de l'article 671 du code civil relatives aux distances par rapport aux limites séparatives.

*« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations. »*

### **ARTICLE 1AUA 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

*Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

### **ARTICLE 1AUA15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUA16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.



## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB

---

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUB « Le Mas Rolland » correspond à un secteur à urbaniser, situé au cœur du village à proximité des principaux équipements publics (mairie, école, EHPAD, parc de la Sathonette...).

Il s'agit d'un secteur structurant à vocation d'habitat mixte.

La zone 1AUB est ouverte à l'urbanisation ; le développement est autorisé dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de la zone.

#### PERIMETRES PARTICULIERS

La zone 1AUB est concernée par :

- une **orientation d'aménagement et de programmation** dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, aménagements et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation.
- 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.

#### RISQUES NATURELS

La zone 1AUB comprend des secteurs exposés à **des risques naturels** notamment des zones exposées aux inondations par les crues torrentielles (Bt).

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé. Ce règlement est annexé au PLU.

#### ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans cette zone, il ne sera pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

#### ARTICLE 1AUB 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, aux entrepôts.
- Les constructions destinées à l'agriculture.

- Les terrains de camping et/ou caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et 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 les périmètres suivants :**

- Dans les **périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation**, sont interdits toutes constructions, aménagements et installations ne respectant pas les principes définis dans cette orientation.

---

## **ARTICLE 1AUB 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **2.1. Condition de l'ouverture à l'urbanisation :**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUb est conditionnée à la réalisation d'un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie.

### **2.2. Constructions et installations autorisées avant l'ouverture à l'urbanisation :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des voiries et des réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, voirie etc...) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles respectent l'orientation d'aménagement de programmation.
- Les plantations en vue d'un éventuel pré verdissement du site.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

### **2.3. Constructions et installations autorisées après l'ouverture à l'urbanisation :**

A condition de respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions suivantes seront admises :

- Les habitations,
- Les activités, qui sont le complément naturel de l'habitat, non bruyantes, non polluantes et ne gênant pas le voisinage (bureau, artisanat)
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif participant à l'intérêt général
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition d'être strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

### **2.4. Conditions liées aux objectifs de mixité sociale (article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme)**

- La typologie des logements devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation à savoir une mixité de forme urbaine (petits collectifs, intermédiaires, individuels purs ou groupés).
- L'opération de construction à usage d'habitation devra comporter un seuil minimal de 25 % de logements sociaux.

### 3.1. Accès

*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 (importance et destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles envisagé) 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).
- Les portails d'entrée doivent être implantés de telle sorte que les véhicules n'empiètent pas sur le domaine public avant de les franchir.
- Conformément aux principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation, les accès à la zone 1AUa seront assurés depuis l'avenue du Mas Rolland (1 seul piquage routier) à la montée de la Paroche (1 seul piquage routier).

### 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.*

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Conformément aux principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation :
  - La voirie principale ne doit pas être aménagée en impasse et doit permettre de relier l'avenue du Mas Rolland à la montée de la Paroche,
  - Une liaison piétonne doit être aménagée conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation.

## ARTICLE 1AUB 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 par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 4.2. Assainissement

#### ▪ EAUX USEES :

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Maurice de Beynost sont celles du schéma directeur 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.

Rappel : Les eaux usées non domestiques (industrielle, artisanale) ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse des collectivités auxquelles 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 :**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'infiltration à la parcelle est obligatoire sauf si impossibilité technique ou interdiction (PPRN, périmètre de captage..)

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite dans le périmètre de protection rapprochée des puits du Four à Chaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

#### **4.3. Autres réseaux**

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.

#### **4.4. Éclairage public**

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

#### **4.5. Déchets**

L'opération doit présenter des locaux de stockage des déchets. Ils seront dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation sans difficulté des conteneurs. Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

---

### **ARTICLE 1AUB 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

*Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

---

### **ARTICLE 1AUB 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions devra prendre en compte les prescriptions figurant dans l'orientation d'aménagement de programmation.

Le long de la voie principale, le retrait devra être identique pour toutes les constructions et ainsi former un alignement des façades. Ponctuellement, un retrait plus important est possible et souhaité ; il permettra de créer un micro espace public, planter un arbre...

## **ARTICLE 1AUB 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

L'implantation des constructions devra prendre en compte les prescriptions figurant dans l'orientation d'aménagement de programmation.

## **ARTICLE 1AUB 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Une distance de 4 m peut être imposée entre deux constructions.

## **ARTICLE 1AUB 9. EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol\* des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol\* n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 1AUB 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 générale**

La hauteur des constructions devra prendre en compte les prescriptions figurant dans l'orientation d'aménagement de programmation, sans dépasser 9 mètres.

### **10.2. Disposition particulière**

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUB 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

*« 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. » Article R 111-21 du code de l'urbanisme.*

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

À l'échelle de l'opération, une homogénéité d'ensemble doit être assurée notamment au regard du traitement des façades, des toitures et des clôtures (gamme de matériaux utilisés, tonalité,...).

## ARTICLE 1AUB 12. STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions 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.

Il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement individuel,
- 1,5 places de stationnement par logement collectif (arrondis à l'unité supérieure).

Par ailleurs, il n'est pas exigé de places de stationnement en cas d'extension des constructions existantes, aux conditions que cette extension n'ait pas pour objet de créer un logement supplémentaire et que les locaux de stationnement existants soient maintenus à cet usage.

Une aire (ou des aires) de stationnement pour assurer le stationnement des véhicules des visiteurs doit (doivent) être conçue (s) sur l'opération. Le nombre de places doit correspondre à une demi place par logement produit (arrondi à l'unité supérieure).

## ARTICLE 1AUB 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

---

### 13.1. Disposition générale

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

### 13.2. Espaces libres

L'opération devra comporter des espaces libres communs (non compris les voiries, les aires de stationnement) conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation.

Ces espaces libres doivent être traités en placette en utilisant des matériaux perméables, ou traités en espaces verts paysagers plantés (enherbés et arborés), en jardins, ou en aire de jeux de proximité. Le bassin de gestion des eaux pluviales doit obligatoirement être paysagé.

### 13.3. Plantations

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

#### Rappel :

Les plantations doivent respecter les dispositions de l'**article 671 du code civil** relatives aux distances par rapport aux limites séparatives.

*« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations. »*

## ARTICLE 1AUB 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

*Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

## ARTICLE 1AUB15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUB16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

---

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.



# CHAPITRE 3

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUc « **Les Ranches** » correspond à un secteur à urbaniser, situé en limite Est de la commune à proximité des principaux équipements publics.

Il s'agit d'un secteur structurant à vocation d'habitat mixte.

La zone 1AUc est ouverte à l'urbanisation ; le développement est autorisé dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de la zone.

### PERIMETRES PARTICULIERS

La zone 1AUc est concernée par :

- une **orientation d'aménagement et de programmation** dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, aménagements et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation.
- 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.

### RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET NUISANCES

La zone 1AUc comprend des secteurs exposés à **des risques naturels** notamment des zones exposées aux inondations par les crues torrentielles (Bt).

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé. Ce règlement est annexé au PLU.

La zone 1AUc est également concernée par des risques technologiques aux abords de la canalisation de gaz Ars-Mions Ø 300 mm. Il conviendra de se reporter aux dispositions générales du présent règlement et aux annexes du PLU.

La zone 1AUc est concernée par les nuisances sonores induites par le passage de la voie ferrée « Lyon Genève » de catégorie 1. Pour ce secteur, il conviendra de se reporter aux dispositions générales du présent règlement et aux annexes du PLU.

### ARTICLE 1AUc1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### **1.1. Sont interdits dans la zone :**

- Toutes constructions, aménagements et installations ne respectant pas les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
- 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 constructions destinées à l'agriculture.
- Les terrains de camping et/ou caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et 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.

## **ARTICLE 1AUc2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **2.1. Condition de l'ouverture à l'urbanisation :**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUc est conditionnée à la réalisation d'un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie.

### **2.2. Constructions et installations autorisées avant l'ouverture à l'urbanisation :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des voiries et des réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, voirie etc...) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles respectent l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Les plantations en vue d'un éventuel pré-verdissement du site.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

### **2.3. Constructions et installations autorisées après l'ouverture à l'urbanisation :**

A condition de respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions suivantes seront admises :

- Les habitations,
- Les activités, qui sont le complément naturel de l'habitat, non bruyantes, non polluantes et ne gênant pas le voisinage (bureau, artisanat)
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif participant à l'intérêt général
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition d'être strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

### **2.4. Conditions liées aux objectifs de mixité sociale (article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme)**

- La typologie des logements devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation à savoir une mixité de forme urbaine (petits collectifs, intermédiaires, individuels groupés).
- L'opération de construction à usage d'habitation devra comporter un seuil minimal de 25 % de logements sociaux.

### **2.5. Condition liée à la prise en compte des risques technologiques :**

Aux abords des canalisations de transport et de distribution de gaz, les projets doivent respecter des prescriptions fixées par le concessionnaire et figurant dans les annexes du PLU.

### 3.1. Accès

*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 (importance et destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles envisagé) 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).
- Les portails d'entrée doivent être implantés de telle sorte que les véhicules n'empiètent pas sur le domaine public avant de les franchir.
- Les accès devront respecter les prescriptions figurant dans **l'orientation d'aménagement et de programmation** (pièce N°3)

### 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.*

- Les voies devront respecter les prescriptions figurant dans **l'orientation d'aménagement et de programmation** (pièce N°3)
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- La voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Conformément aux principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation, des liaisons piétonnes doivent être aménagées conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation

## ARTICLE 1AUc4. 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 par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 4.2. Assainissement

#### ▪ EAUX USEES :

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Maurice de Beynost sont celles du schéma directeur 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.

Rappel : Les eaux usées non domestiques (industrielles, artisanales) ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse des collectivités auxquelles 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 :**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'infiltration à la parcelle est obligatoire sauf si impossibilité technique ou interdiction (PPRN, périmètre de captage..)

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

#### **4.3. Autres réseaux**

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.

#### **4.4. Éclairage public**

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

#### **4.5. Déchets**

Les constructions comportant plus de 4 logements doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage des déchets. Ils seront dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation sans difficulté des conteneurs. Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

---

### **ARTICLE 1AUc5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

*Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

---

### **ARTICLE 1AUc6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- L'implantation des constructions devra prendre en compte les prescriptions figurant dans l'orientation d'aménagement de programmation.
- Le long de la voie principale, le retrait devra être identique pour toutes les constructions et ainsi former un alignement des façades.
- Aucune construction à usage d'habitation ne pourra être édifiée à moins de 18 mètres par rapport à l'alignement SNCF de part et d'autre de la ligne Lyon Genève.
- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux voies.
- Aucun recul minimum des constructions n'est exigé par rapport aux chemins piétons et cyclables.

## ARTICLE 1AUc7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

- L'implantation des constructions devra prendre en compte les prescriptions figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
- L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'implantation.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives dans les cas suivants :
  - Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
  - Elles sont de volume et d'aspect homogène 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.
  - Elles sont limitées, sur la limite séparative, à 3,50 m de hauteur et à 10 m de longueur et constituent uniquement :
    - Des constructions ou aménagements destinés au stationnement des véhicules (de type garage ou abris).
    - Des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des constructions annexes\* et non intégrables au bâtiment principal (hors piscines).
- Pour les piscines, un recul de 2 m minimum doit être respecté, à compter du bord intérieur du bassin.
- Les débords de toiture ne sont admis qu'à l'intérieur des limites séparatives du tènement sur lequel porte la construction. En cas de retrait de la construction par rapport aux limites séparatives, ils ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de dépassement en plan horizontal.

## ARTICLE 1AUc8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé

## ARTICLE 1AUc 9. EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé

## ARTICLE 1AUc10. 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 générale

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **10 mètres**.

## 10.2. Disposition particulière

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

# ARTICLE 1AUc11. 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. » Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.*

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

## 11.2. Dispositions générales

### ■ IMPLANTATION DANS SON ENVIRONNEMENT BATI

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

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 2 m maximum une fois la construction terminée.

La topographie du terrain naturel devra être respectée et les apports de terre réduits au minimum.

### ■ LES VOLUMES

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 traditionnelle 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 COUVERTURES

Les constructions devront être couvertes d'une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprise entre 30 % et 50 %. Une pente plus importante pourra être admise pour intégrer des capteurs solaires. Les volumes adossés à un bâtiment principal pourront présenter une toiture à un seul versant.

Les toitures terrasses sont admises pour les constructions neuves. Pour les travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, elles ne sont admises que si la toiture existante se présente déjà sous la forme d'une toiture terrasse. Dans tous les cas de figure, toutes les toitures terrasses doivent comporter un acrotère\*.

Les toitures doivent être couvertes d'un matériau aspect tuile ou ardoise. Les couleurs de couverture autorisées sont le rouge, le brun et le gris anthracite. Elles doivent être teintées dans la masse, sans panachage. Les teintes brillantes et vives sont interdites, ainsi que le noir. Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les vérandas, les serres ainsi que les toitures terrasses ne sont pas concernées par ces dispositions. Dans le cas d'une extension ou d'une rénovation, un dispositif de même aspect que l'existant peut être admis.

#### ▪ **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...

Les maçonneries (murs et support de clôture) doivent être enduites sans délai après leur achèvement. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Saint - Maurice de Beynost dispose d'une charte de coloration figurant en fin du présent règlement.

Les ravalements devront être réalisés à grains fins, dans des tonalités conformes à la charte de coloration de la commune. Les teintes vives ou trop claires non mentionnées dans la charte de coloration sont interdites. Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.

#### ▪ **LES MENUISERIES**

Les menuiseries extérieures, même traitées en bois apparent, devront garder une teinte douce et neutre conformément à la charte de coloration de la commune (teintes vives interdites). Les teintes blanches sont admises.

#### ▪ **LES ANTENNES, PARABOLES ET AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES (TELS QUE LES CLIMATISEURS, POMPE A CHALEUR....)**

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée.

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

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

Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication....) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

#### ▪ **LES CLOTURES ET LES MURS**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures devront respecter les prescriptions du PPRN (la règle du PPRN prime sur celle du PLU) :

- Dans la **zone blanche** du PPRN, elles pourront être constituées :
  - d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie
  - d'une grille ou d'un système à clairevoie (présentant au moins 25 % de vides par rapport aux pleins)
  - d'un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un système à clairevoie (présentant au moins 25 % de vides par rapport aux pleins)

En limite séparative, les clôtures pourront également être constituées d'un dispositif composé de panneaux pleins ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté de panneaux pleins.

La hauteur maximum est fixée à 1,60 m tant pour les clôtures en limite séparative que pour celles en bordure de voie. La hauteur 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 d'environnement.

- **Dans les zones Bt du PPRN**, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à l'expansion des crues. Elles pourront être constituées d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie), d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie (présentant au moins 25% de vides par rapport aux pleins). Les murs bahut sont interdits en zones Bt.

L'usage de brise-vue en matériaux plastiques (de type haies artificielles, bâches,...) qui ne sont pas durables, est interdit.

Lors de réfection de murs anciens, les matériaux d'origine seront utilisés et l'aspect conservé.

#### ▪ **LES PISCINES**

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

Les terrasses et les plages seront d'aspect sobre. Les matériaux utilisés devront respecter les prescriptions de la charte de coloration de la commune figurant en fin du présent règlement.

### **11.3. Disposition particulière**

Une application différente peut être autorisée pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUc12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions 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.

### **12.1. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, pour la réhabilitation ou le changement de destination de bâtiments**

Il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement individuel,
- 1,5 places de stationnement par logement collectif (arrondis à l'unité supérieure).

Par ailleurs, il n'est pas exigé de places de stationnement en cas d'extension des constructions existantes, aux conditions que cette extension n'ait pas pour objet de créer un logement supplémentaire et que les locaux de stationnement existants soient maintenus à cet usage.

### **12.2. Pour les autres activités autorisées dans la zone et pour les équipements publics**

A défaut de stationnement public à proximité, des aires de stationnement pour le personnel et les visiteurs peuvent être exigées.

### **12.3. Pour le stationnement des deux roues**

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**.

## **ARTICLE 1AUc13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

### **13.1. Disposition générale**

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

### **13.2. Espaces libres**

L'opération devra comporter des espaces libres communs (non compris les voiries, les aires de stationnement) conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation.

Ces espaces libres doivent être plantés (enherbés et arborés) et traités en espaces verts paysagers, en jardins, ou en aire de jeux.

### **13.3. Plantations**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

#### **Rappel :**

Les plantations doivent respecter les dispositions de **l'article 671 du code civil** relatives aux distances par rapport aux limites séparatives.

*« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations. »*

Une servitude « non plantandi » est à respecter sur la conduite de transport de gaz.

## **ARTICLE 1AUc14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

*Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

## **ARTICLE 1AUc15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

L'isolation acoustique des constructions d'habitations devra être renforcée en tenant compte des nuisances sonores engendrées par la voie ferrée et respecter la réglementation en vigueur (arrêté préfectoral du 08 juin 2016)

## **ARTICLE 1AUc16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.



# CHAPITRE 3

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

---

### CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 2AU correspondent à deux secteurs de la commune :

- le secteur « Les Gravelles » au Sud du parc de la Sathonette,
- le secteur « Les Andrés » à l'Est du territoire communal,

Ces zones ne bénéficient pas dans leur périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante ; elles sont actuellement inconstructibles et dédiées à une urbanisation future à vocation d'habitat.

Leur ouverture à l'urbanisation nécessite la mise en œuvre d'une modification ou révision du PLU.

Les zones 2AU sont concernées par 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.

### RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les zones 2AU comprennent des secteurs exposés à des risques naturels notamment des zones exposées aux inondations par les crues torrentielles (Bt et Bta).

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé. Ce règlement est annexé au PLU.

Les zones 2AU sont également concernées par des risques technologiques aux abords de la canalisation de gaz Ars-Mions Ø 300 mm. Pour ces secteurs, il conviendra de se reporter aux dispositions générales du présent règlement et aux annexes du PLU.

### **ARTICLE 2AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

### **ARTICLE 2AU 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

#### **2.1. Condition de l'ouverture à l'urbanisation :**

- Les constructions seront autorisées après une procédure de modification (ou de révision) du PLU.

#### **2.2. Constructions et installations autorisées avant l'ouverture à l'urbanisation :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des voiries et des réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, voirie etc...) notamment les ouvrages d'eaux pluviales sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les plantations en vue d'un éventuel pré verdissement du site.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

### 2.3. Condition liée aux objectifs de mixité sociale (article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme)

- L'opération de construction à usage d'habitation devra comporter un seuil minimal de 25 % de logements sociaux.

## ARTICLE 2AU 3. ACCES ET VOIRIE

---

### 3.1. Accès

*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).

### 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.*

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

## ARTICLE 2AU 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 par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 4.2. Assainissement

#### ▪ EAUX USEES :

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Maurice de Beynost sont celles du schéma directeur 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.

#### ▪ EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'infiltration à la parcelle est obligatoire sauf si impossibilité technique ou interdiction (PPRN, périmètre de captage..)

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite dans le périmètre de protection rapprochée des puits du Four à Chaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

#### **4.3. Autres réseaux**

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.

---

### **ARTICLE 2AU 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

*Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

---

### **ARTICLE 2AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction devra être implantée suivant un recul minimum de 5 m par rapport aux voies.

---

### **ARTICLE 2AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction devra respecter un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut de la construction sans être inférieur à 3m.

Les débords de toiture ne sont admis qu'à l'intérieur des limites séparatives du tènement sur lequel porte la construction. En cas de retrait de la construction par rapport aux limites séparatives, ils ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de dépassement en plan horizontal.

---

### **ARTICLE 2AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

---

### **ARTICLE 2AU 9. EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

---

### **ARTICLE 2AU 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

---

### **ARTICLE 2AU 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

*« 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. » Article R 111-21 du code de l'urbanisme.*

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

---

## **ARTICLE 2AU 12. STATIONNEMENT**

---

Non réglementé

---

## **ARTICLE 2AU 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

Non réglementé

---

## **ARTICLE 2AU 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

*Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

---

## **ARTICLE 2AU 15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé

---

## **ARTICLE 2AU 16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

## **TITRE IV :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**





# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond à l'ensemble des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terrains agricoles.

## PERIMETRE PARTICULIER

La zone A comprend des **éléments du patrimoine** identifiés pour leur valeur identitaire et patrimoniale au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, à préserver et à valoriser.

## RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone A comprend des secteurs exposés à **des risques naturels** notamment :

- Zones exposées aux mouvements de terrain (Rg).
- Zones exposées aux inondations par les crues du Rhône (Bi et Ri).
- Zone dite de précaution (P).

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé. Ce règlement est annexé au PLU.

La zone A est également concernée par :

- des **risques technologiques** aux abords de la canalisation de gaz Ars-Mions Ø 300 mm.
- des périmètres de **protection des captages** d'eau potable.

Pour ces secteurs, il conviendra de se reporter aux dispositions générales du présent règlement et aux annexes du PLU.

## **ARTICLE A1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

**Toutes les occupations du sol qui ne sont pas limitativement énumérées en article A2 du présent règlement sont interdites et notamment :**

- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs groupées ou isolées,
- Le stationnement isolé des 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 (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...),
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions,
- Le changement de destination des constructions existantes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## **Dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages d'eau potable, sont également interdits :**

- Toutes les installations pouvant nuire à la qualité de la ressource en eau

## **ARTICLE A2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes, si par leur situation ou leur importance, elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

**Dans la zone A**, sont autorisés en s'assurant de leur bonne intégration dans le site et dans le paysage :

- Les constructions ou installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole.  
Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation, selon la définition de l'article L.311-1 du Code Rural et de la Pêche maritime.
- Les constructions à usage d'habitation directement liée et nécessaire à l'exploitation agricoles ne sont autorisées qu'à proximité des bâtiments du siège de celle ci
- **Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (voirie, aire de stationnement, abri bus, ouvrages nécessaires à la gestion de l'eau ou de l'assainissement, traitement des déchets,...). Ils seront admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et en s'assurant de leur bonne intégration dans le site et dans le paysage.
- Les constructions et installations liées aux infrastructures routières, et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures

## **ARTICLE A3. ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

*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.

- 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 cet accès).
- Cette sécurité doit être considérée 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, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.

### **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.*

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie et 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.

### 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 par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonctions des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

### 4.2. Assainissement

#### ▪ EAUX USEES :

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Maurice de Beynost sont celles du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

L'assainissement non collectif est autorisé dans les conditions fixées au schéma directeur d'assainissement.

Rappel : Les eaux usées non domestiques (industrielle, artisanale) ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse des collectivités auxquelles 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 :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'infiltration à la parcelle est obligatoire sauf si impossibilité technique ou interdiction (PPRN, périmètre de captage..)

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite dans les périmètres de protection rapprochée des puits du « Four à Chaux » et de « Bonnarde » et « Juffet ».

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

## ARTICLE A5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

---

*Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

## ARTICLE A6. 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. 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.

Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au delà de 3,50 m de hauteur et dans la limite de 0,50 m de dépassement en plan horizontal.

## **6.2. Disposition générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres par rapport aux voies.

## **6.3. Dispositions particulières**

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation différente peut être admise.

# **ARTICLE A7. 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).

Les débords de toiture ne sont admis qu'à l'intérieur des limites séparatives du tènement sur lequel porte la construction. En cas de retrait de la construction par rapport aux limites séparatives, ils ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de dépassement en plan horizontal.

## **7.2. Dispositions générales**

L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'implantation.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## **7.3. Dispositions particulières**

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation différente est admise.

# **ARTICLE A8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé

# **ARTICLE A9. EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé

# **ARTICLE A10. 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. Dispositions générales**

La hauteur des constructions est fixée à :

- 6 m pour les bâtiments à usage d'habitation,
- 12 m pour les bâtiments à usage agricole.

### **10.2. Disposition particulière**

Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, ...) et les silos.

## **ARTICLE A11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1. Rappels**

*« 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. » Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.*

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

### **11.2. Dispositions générales**

#### **■ IMPLANTATION DANS SON ENVIRONNEMENT**

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

#### **■ IMPLANTATION SUR LE TERRAIN**

La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.

La construction devra présenter des talus minimum par rapport au terrain naturel. Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

#### **■ VOLUME**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

#### **■ MATERIAUX ET COULEURS**

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 (le bois par exemple).

Le choix des matériaux doit être fait pour réduire l'impact visuel de la construction, notamment par l'emploi de matériaux mats évitant la réflexion de la lumière et garantir la stabilité d'aspect dans le temps.

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. On privilégiera les couleurs neutres comme le bronze, en évitant les gammes de verts vif étrangères aux teintes du paysage naturel ainsi que le blanc.

▪ **INSERTION DE PANNEAUX SOLAIRES**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sur le bâti. Il est interdit au sol. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ **CLOTURES**

En zone agricole, les clôtures devront respecter les prescriptions du PPRN. Elles pourront être constituées d'un grillage ou d'une haie vive composée d'essences locales.

**Dans les zones Ri et Rt du PPRN**, les clôtures devront être constituées de 4 fils superposés au maximum, avec des poteaux espacés d'au moins 3 m, sans fondation faisant saillie sur le sol naturel.

### **11.3. Éléments repérés 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. Disposition particulière**

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

---

## **ARTICLE A12. STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles 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.

---

## **ARTICLE A13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

### **13.1. Disposition générale**

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

### **13.2. Plantations**

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

### **13.3. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

### **13.4. Espaces verts repérés 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 A14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

*Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

#### **ARTICLE A15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE A16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.



## **TITRE V :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**





# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité paysagère des sites et de la sensibilité écologique des milieux.

## PERIMETRES PARTICULIERS

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- **Une zone naturelle sensible, dite Ns**, correspondant au site NATURA 2000 « Pelouses, milieux alluviaux et aquatiques de l'île de Miribel-Jonage » secteur présentant une grande valeur naturaliste  
Toute urbanisation en est exclue. Seuls quelques types d'aménagement y sont admis, sous réserve qu'ils soient compatibles ou contribuent à la mise en valeur du cadre naturel et du paysage.
- **Une zone naturelle protégée, dite Np**, correspondant à la côtière boisée à protéger impérativement en tant qu'élément paysager structurant du territoire et en tant que continuum forestier participant à la biodiversité,
- Une zone naturelle partiellement urbanisée à vocation touristique, dite Nt, correspondant à l'hôtel implanté à proximité de l'autoroute A42.
- **Des secteurs naturels habités « Nh »**, correspondant aux constructions isolées existantes à usage d'habitation situées dans la côtière (sans lien avec l'activité naturelle ou forestière).

La zone N comprend des éléments du patrimoine identifiés pour leur valeur identitaire et patrimoniale au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, à préserver et à valoriser.

- **Des zones humides** ont été identifiées par une trame spécifique au plan de zonage. Elles sont à protéger strictement pour leur valeur écologique.
- **Des pelouses sèches**, à protéger strictement afin d'éviter la fermeture du milieu.

## RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone N comprend des secteurs exposés à **des risques naturels** notamment :

- Zones exposées aux mouvements de terrain (Rg et Bg).
- Zones exposées aux inondations par les crues torrentielles (Rt et Bt).
- Zones exposées aux inondations par les crues du Rhône (Ri).
- Zones exposées aux inondations par les crues torrentielles et aux mouvements de terrain (Rt-g).
- Zone dite de précaution (P).

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé. Ce règlement est annexé au PLU.

La zone N est également concernée par :

- des **risques technologiques** aux abords de la canalisation de gaz Ars-Mions Ø 300 mm.
- des périmètres de **protection des captages** d'eau potable.

Pour ces secteurs, il conviendra de se reporter aux dispositions générales du présent règlement et aux annexes du PLU.

### **1.1. Dans la zone N et ses secteurs**

Toutes les occupations du sol qui ne sont pas limitativement énumérées en article N2 du présent règlement sont interdites, et notamment :

- Les constructions destinées à l'industrie, l'artisanat, les entrepôts, les commerces et les bureaux.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- L'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non.
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...).
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

### **1.2. En outre, dans les zones Ns**

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol de nature à :

- compromettre la préservation, la mise en valeur et la gestion des espaces d'intérêt écologique, faune et flore.
- porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les affouillements et les remblaiements, l'asséchage et le drainage.
- porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien des pelouses sèches identifiées, notamment les affouillements et les remblaiements.

### **1.3. En outre, dans les zones Np**

Sont interdites :

- Toutes installations, constructions ou aménagements d'envergure qui pourraient altérer la fonctionnalité de la continuité biologique.
- Dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages d'eau potable, toutes installations pouvant nuire à la qualité de la ressource en eau

### **1.4. En outre, dans les zones humides repérées sur le plan de zonage**

Sont interdits :

- Les drainages, par drains ou fossés
- Les remblais, quelles que soient leur hauteur et leur superficie

### **2.1. Conditions générales :**

Sont admises les occupations et utilisations du sol énumérées dans les paragraphes suivants, si par leur situation ou leur importance, elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

## **2.2. Dans la zone N sont admis :**

- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation forestière
- Les constructions et installations à usage des activités d'entretien et de préservation des milieux naturels et les ouvrages liés à ces équipements
- Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup>, de préférence implantés sur limite parcellaire (ou à proximité immédiate), ou adossés aux haies et boisements existants. Ils doivent justifier d'une bonne intégration dans le site et dans le paysage par un traitement approprié (voir article N11).
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la protection contre le ruissellement des eaux pluviales

## **2.3. Dans la zone Ns :**

- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements pour la protection contre les risques naturels, aux équipements d'infrastructure et aux constructions et ouvrages liés à ces équipements, aux constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone et à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bon état de conservation des habitats ou espèces ayant justifié la désignation du site en zone NATURA 2000
- Les constructions et installations liées aux infrastructures routières ou ferroviaires, et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures (bureaux, barrière de péage, services techniques et de sécurité...), à condition qu'elles ne portent pas atteinte au bon état de conservation des habitats ou espèces ayant justifié la désignation du site en zone NATURA 2000

## **2.4. Dans la zone « Np » :**

Sont autorisés à condition de ne pas compromettre la préservation, la mise en valeur et la gestion des espaces d'intérêt écologique, faune et flore :

- Les constructions et installations à usage des activités d'entretien et de préservation des milieux naturels et les ouvrages liés à ces équipements, les équipements publics ou d'intérêt collectif
- Les clôtures seulement si elles sont nécessaires à l'exploitation et à condition qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune (voir article N11). Les clôtures autour du cimetière et des périmètres immédiats de captage sont autorisées.

## **2.5. Dans la zone « Nt » sont admis :**

- Les aires de stationnement sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les constructions de faible gabarit (locaux poubelle, locaux techniques, chaufferie...), les installations techniques (transformateur, ascenseur ,...) et toutes constructions qui seraient rendues nécessaires à la mise aux normes, la rénovation ou l'amélioration de la performance énergétique des constructions existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU.

## **2.6. Dans la zone « Nh » sont admis :**

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, sans création de logement pour les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'annexes\* à l'habitation dès lors qu'il existe une construction à usage d'habitation sur le tènement foncier à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments existants et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* (hors piscine). Une seule annexe\* admise (hors piscine).

## **2.7. Conditions liées à la protection des éléments identifiés 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 N3. ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1. Accès**

*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.

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 cet accès).

### **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.*

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie et 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 N4. 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.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonctions des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

### **4.2. Assainissement**

#### **EAUX USEES :**

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Maurice de Beynost sont celles du schéma directeur 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.

Toutefois, l'assainissement non collectif est autorisé dans les secteurs non desservis par le réseau d'eaux usées et dans les conditions fixées au schéma directeur d'assainissement.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse des collectivités auxquelles 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 :**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'infiltration à la parcelle est obligatoire sauf si impossibilité technique ou interdiction (PPRN, périmètre de captage..)

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite dans le périmètre de protection rapprochée des puits du « Four à Chaux » et de « Bonnarde » et « Juffet ».

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

---

## **ARTICLE N5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

*Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

---

## **ARTICLE N6. 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. 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.

Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au delà de 3,50 m de hauteur et dans la limite de 0,50 m de dépassement en plan horizontal.

### **6.2. Disposition générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres par rapport aux voies.

### **6.3. Dispositions particulières**

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation différente peut être admise.

## ARTICLE N7. 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).

Les débords de toiture ne sont admis qu'à l'intérieur des limites séparatives du tènement sur lequel porte la construction. En cas de retrait de la construction par rapport aux limites séparatives, ils ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de dépassement en plan horizontal.

### 7.2. Dispositions générales

L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'implantation.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### 7.3. Dispositions particulières

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Une implantation différente est admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE N8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé

## ARTICLE N9. EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS

---

### 9.1. Disposition générale

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

### 9.2. Dans les zones Nh :

L'Emprise au Sol\* est limitée à 30%.

## ARTICLE N10. 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 générale

La hauteur des constructions est fixée à **6 m**.

## 10.2. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, ...) et les silos.

# ARTICLE N11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

## 11.1. Rappels

*« 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. » Article R 111-21 du code de l'urbanisme.*

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

## 11.2. Dispositions générales

### ■ IMPLANTATION DANS SON ENVIRONNEMENT

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

### ■ IMPLANTATION SUR LE TERRAIN

La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.

La construction devra présenter des talus minimum par rapport au terrain naturel. Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

### ■ VOLUME

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

### ■ MATERIAUX ET COULEURS

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 (le bois par exemple).

Le choix des matériaux doit être fait pour réduire l'impact visuel de la construction, notamment par l'emploi de matériaux mats évitant la réflexion de la lumière et garantir la stabilité d'aspect dans le temps.

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. On privilégiera les couleurs neutres comme le bronze, en évitant les gammes de verts vif étrangères aux teintes du paysage naturel ainsi que le blanc.

### ■ INSERTION DE PANNEAUX SOLAIRES

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sur le bâti. Il est interdit au sol. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

### ■ CLOTURES

En zone naturelle, les clôtures devront respecter les prescriptions du PPRN. Elles pourront être constituées d'un grillage ou d'une haie vive composée d'essences locales.

**Dans les zones Ri du PPRN**, les clôtures devront être constituées de 4 fils superposés au maximum, avec des poteaux espacés d'au moins 3 m, sans fondation faisant saillie sur le sol naturel.

**Dans la zone Np :**

Pour renforcer leur intérêt pour la biodiversité, sont conseillées les clôtures naturelles : haie champêtre composée d'essences indigènes à la région. Le pied de la haie ne doit pas être désherbé ni enrichi d'engrais chimiques.

Les clôtures sont autorisées à condition d'être perméables. Sont autorisées les clôtures herbagères à 3 à 5 rangées de fils à condition de :

- prévoir des ouvertures de diamètres suffisantes au pied de la clôture pour permettre aux petits mammifères (hérisson, renard) de circuler (espace minimum de 25 cm),
- ne pas dépasser une hauteur maximum de 1,30 m,
- ne pas construire de soubassement béton.

### **11.3. Dispositions applicables aux abris pour animaux parqués**

Les abris pour animaux parqués sont admis à condition :

- d'être ouverts sur au moins la moitié d'une face,
- d'être construits en bois et sans création de dalle étanche au sol.

### **11.4. Éléments repérés 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. Disposition particulière**

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

## **ARTICLE N12. STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobiles 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.

## **ARTICLE N13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

### **13.1. Disposition générale**

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

### **13.2. Plantations**

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

### **13.3. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

#### **13.4. Espaces verts repérés 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 N14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

*Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

#### **ARTICLE N15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE N16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.



# **TITRE VI :**

# **ANNEXES**





# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PATRIMONIAUX PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME

---

## ••• Dispositions générales

L'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme prévoit que le Plan Local d'Urbanisme peut « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* »

Le P.L.U. protège, en application de l'article L.123-1-5 7°, les bâtiments et les éléments qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation de l'histoire de la commune, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

La liste de ces bâtiments et éléments remarquables figure dans le tableau suivant. Ils sont désignés au document graphique (plan de zonage) par une lettre renvoyant.

## ••• Conséquences de l'identification au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

### Pour les éléments bâtis :

La démolition de ces bâtiments remarquables du patrimoine urbain ou architectural et des éléments identifiés est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Le déplacement des éléments protégés est autorisé (notamment pour les croix) à condition de prévoir leur mise en valeur.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application du 7° de l'article L. 123-1-5, sont soumis à déclaration préalable. Leur restructuration, leur restauration, ou leur modification ou leur reconstruction en cas de démolition, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Pour les ensembles urbains remarquables : Tous travaux effectués sur les bâtiments ou ensembles de bâtiments et leurs abords doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les travaux doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

### Pour les espaces verts :

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, d'accès, de cheminement, 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 peut être admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

L'abattage des arbres est également admis pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire.

Il pourra être demandé un remplacement de l'arbre abattu au sein même de l'espace vert protégé ou à proximité.

A proximité des espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5-7°, dans un rayon d'environ 6 mètres autour des arbres composant ces espaces, la réduction de la perméabilité du sol et l'implantation de construction ou de réseaux, doit être limitée.

••• Liste des éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

N°	Objet	Localisation
<b>LES BATIMENTS REMARQUABLES</b>		
<b>a</b>	<b>Eglise de Saint-Maurice</b>	Montée de la Paroche
<b>b</b>	<b>Château de la Sathonette</b>	10 montée de la Paroche
<b>c</b>	<b>Villa Chevallier</b>	4 rue des Folliets
<b>d</b>	<b>Maison de village remarquable (traditionnelle de l'habitat rural)</b>	16 montée de la Paroche
<b>LE PATRIMOINE PUBLIC</b>		
<b>e</b>	<b>Mairie</b>	Rue du Figuier / avenue du Mas Rolland
<b>f</b>	<b>Monuments aux Morts</b>	Montée de la Paroche
<b>g</b>	<b>Ancienne Cure et pigeonnier</b>	Montée de la Paroche
<b>h</b>	<b>Lavoir</b>	Montée de la Paroche
<b>LES ENSEMBLES URBAINS REMARQUABLES</b>		
<b>i</b>	<b>Cité de la Soie</b>	Cité ouvrière et grands immeubles Avenue Maurice Cussin / rue Curie/rue Tellier
<b>j</b>	<b>Maisons de villégiature remarquables</b>	Allée de la gare
<b>LE « PETIT PATRIMOINE »</b>		
<b>k</b>	<b>Croix de mission</b>	Carrefour Montée de la Paroche / rue de l'église / Rue de la Faitenière
<b>l</b>	<b>Fontaine sources du Creux de Merloux</b>	Lieu-dit Merloux
<b>m</b>	<b>Fontaine du Bichet</b>	Montée de la Paroche

# CHARTRE COLOREE

---

La commune de Saint-Maurice de Beynost dispose **d'une charte architecturale et colorée**<sup>1</sup> qui préconise des principes de coloration par secteur.

Le PLU reprend les grands principes de cette charte, annexe le nuancier et joint des recommandations d'utilisation.

## 1- Principes de coloration par secteur :

### 1.1- L'ancienne église, la Mairie, 10 Fontaine, le Tronfou, le Mas des Andrés, la Sathonette, Mas Folliet. Mas Rolland, les Gravelles

- Les façades de ces secteurs sont traitées avec une majorité de tons chauds: brun jaune doré, ocre rouge, orangé, pierre, gris vert .
- Les volets et menuiseries reprennent les couleurs vertes, gris clair et marrons de la végétation

### 1.2 - Les grands ensembles : cité de la Soie , les Folliets, les Hirondelles

- Les façades ont des tons de blancs cérusé. gris. jaune clair dans leur grande masse et réparties de manières symétriques selon l'axe de l'avenue Maurice Cusin avec des tons pastels éventuellement sur les deux premiers niveaux et en modénatures.
- Les couleurs de la cité Rhône-Poulenc seront organisées de manières symétriques selon l'axe de l'avenue Maurice Cusin avec des tons de volets et des graphismes individuels au choix dans une palette à définir.
- Les volets auront également une palette ponctuelle dans les dégradés de vert et de gris à définir par un règlement coloré interne au logement de la cité de la Soie afin qu'il y ait une unité sur l'ensemble.

Le rond point sera marqué par les tons chauds du centre ancien, point de symétrie et de départ de l'axe Maurice Cusin.

Les immeubles seront en dominante blanc-gris avec des ponctuations colorées éventuelles.

### 1.3 - La Place Charles-de-Gaulle, la route de Genève, le Plantier, le Figuier, Bêche-Fève, la Trève, les Culées, les Chênes, les écoles, la Cité Françoise Dolto, place d'Arménie, la salle des Fêtes, les Iles

En fonction des architectures et de l'ancienneté des bâtiments, les deux palettes seront utilisées avec de préférence les tons de terres, les oranges, les rouges pour les maisons anciennes et des blanc, gris, ocre jaune, les pastels pour les maisons individuelles, immeubles.

Les façades seront unifiées par la couleur, avec les éléments rajoutés du ton de la façade, des graphismes sous le toit et en chaînes d'angles peuvent être inventés par le concepteur, des entourages de fenêtres, des soubassements, etc

Les tons très foncés d'origine pourront être égayés par des décors géométriques comme des céramiques, des bandeaux de dessous de toit...

### 1.4 - La zone Industrielle (les usines)

Les façades ont des tons de blancs cérusé, gris ,un bleu ou tons pastels dans leur grande masse avec des pointes de couleur libre pour leur signalétique.

---

<sup>1</sup> Commune de Saint-Maurice de Beynost – Charte architecturale et coloré du centre ville – Isabelle Brugère – Mai 1995

### **1.5 - La zone sport-loisirs**

Les façades ont des tons de blancs cérusé, gris, bleu avec éventuellement des accents colorés vifs.

## **2 - Recommandations d'utilisation**

### **2.1 – Façades**

- Elles seront soit en pierre, soit en galets roulés, soit en enduit lisse, soit grattées, soit peintes. Les enduits projetés, crépis, devront être très fins avec les arêtes lisses (angles, tableaux de fenêtres) et seront interdits sur les axes à trafic routier important à cause des salissures.
- Le choix du ton de façade doit tenir compte du ton voisin. Le même ton ne pourra se reproduire sur deux maisons voisines. Les pierres devront être protégées par un produit hydrofuge qui les imperméabilisera sans en modifier leur aspect.

### **2.2 – Menuiseries**

- Au bourg, ton vert, bois ou gris avec le souci de mettre en valeur les portails anciens, pour les maisons neuves en lotissement on évitera les volets bois,
- Au premier étage et deuxième étage, volets de couleur, fenêtres bois, couleur ou blanc,
- sur le reste de la commune, volets de couleur, les menuiseries de fenêtres pourront être en lasure.

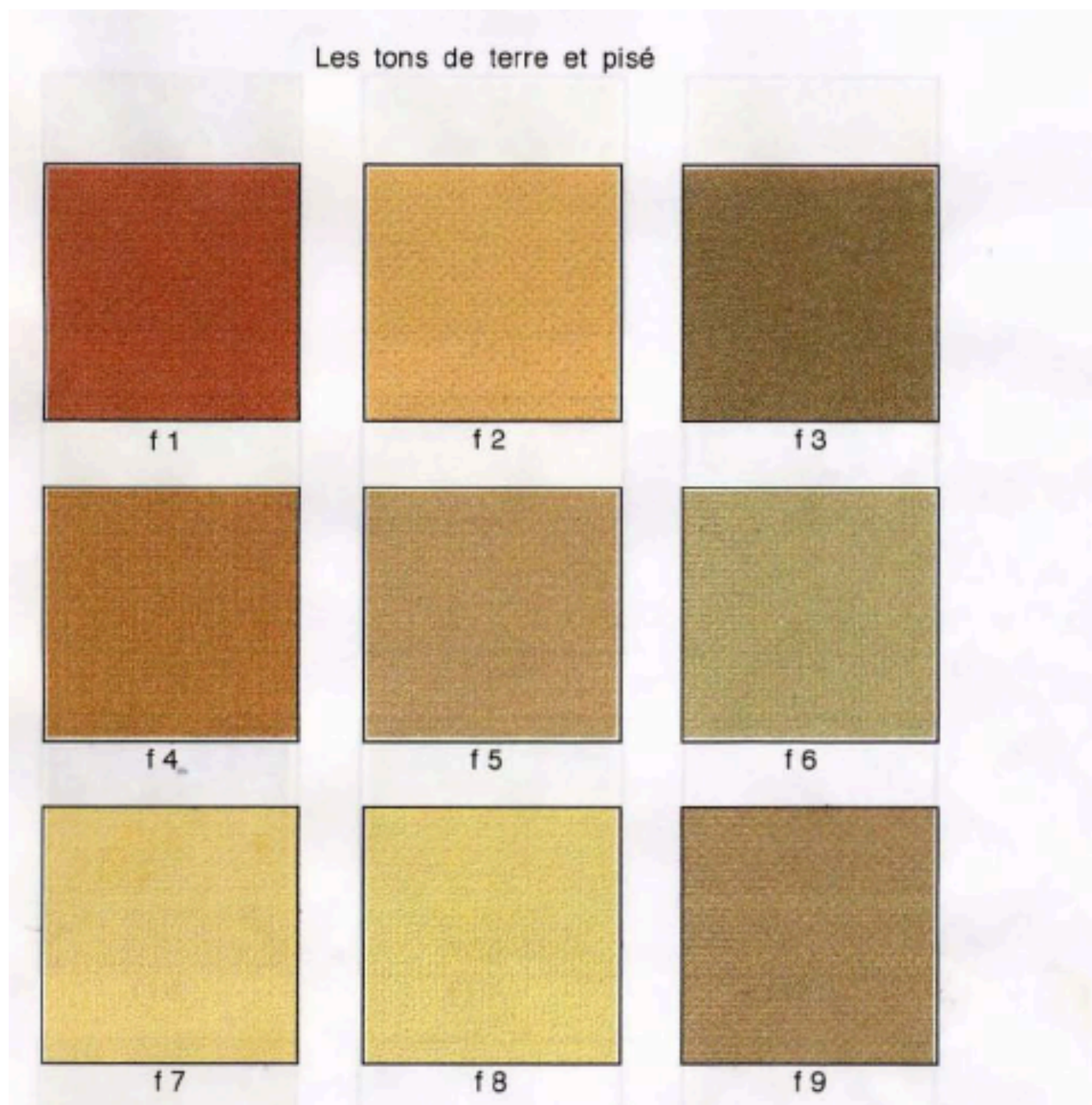
### **2.3 – Modénatures**

- Elles doivent être de couleur différente de la façade
- Dans le cas d'absence de modénature (encadrements de fenêtre, chaînage d'angle), il est souhaitable de les dessiner soit en peinture, soit en relief avec une finition lisse.

### **2.4 – Soubassements**

- Les soubassements seront ton pierre, soit avec une différence de couleur avec la façade, soit une différence de finition.
- Les murets en galets roulés, pierre et brique pourront être refaits à l'ancienne.

### 3 – Les nuanciers



## Les tons de galets et de ciels cérusés



f110



f111



f112



f113



f114



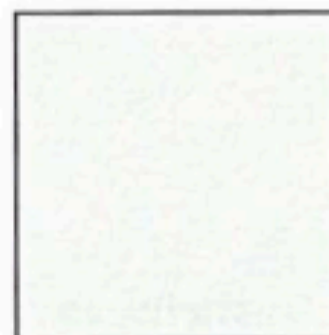
f115



f116



f117



f118



f119



f120



f121

## Palette Ponctuelle - Menuiseries Ferronneries



M1



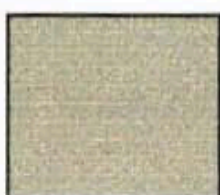
M2



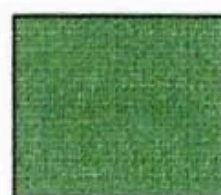
M3



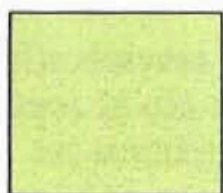
M4



M5



M6



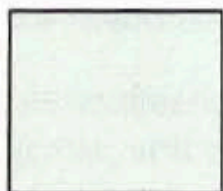
M7



M8



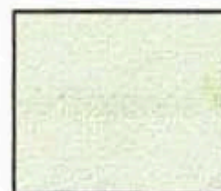
M9



M10



M11

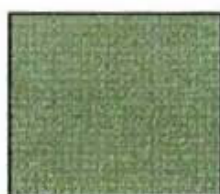


M12

## Zone industrielle - Zone sports et loisirs



Z13



Z14



Z15