

DEPARTEMENT DU RHONE

# COMMUNE DE SAINT-LAURENT D'AGNY



## PLAN LOCAL D'URBANISME



### 3 – LE REGLEMENT de la zone Ub

Révision prescrite le : Arrêtée le : Approuvée le :	7 Décembre 2009 28 Juin 2012 <b>15 Avril 2013</b>
Modification n° 1 approuvée le :	4 Juin 2018
Modification n° 2 approuvée le :	8 Avril 2019
Modification n° 3 approuvée le :	7 Octobre 2019
Déclaration de Projet approuvée le :	10 Février 2020
Modification n° 4 approuvée le :	4 Avril 2022
Modification n° 5 approuvée le :	3 Avril 2023
Modification n° 6 approuvée le :	<b>Dossier pour enquête publique</b>

## **ZONE Ub**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Il s'agit d'une zone d'expansion urbaine, de faible densité, où prédomine l'habitat individuel.**

La zone est immédiatement constructible et possède une vocation multifonctionnelle. Elle est équipée et peut recevoir, sous certaines conditions de surfaces déterminées à l'article Ub 2 du règlement, des fonctions urbaines telles que l'habitat, l'artisanat, les bureaux, les services et les équipements collectifs.

**Deux sous zonages** sont instaurés dans les secteurs de la zone Ub les plus éloignés du centre-bourg :

- La **zone Ub1** est soumise à un C.E.S.\* de **0,1**.
- La **zone Ubv** est dédiée au site des gens du voyage.

**La zone Ub est concernée par des prescriptions particulières :**

- Les opérations de construction aboutissant à **3 logements ou plus après travaux ou division parcellaire \***, sont autorisées sous réserve que **30% minimum** des logements soient affectés en logement locatif aidé.
- Les opérations d'aménagement aboutissant à **5 logements ou plus après travaux**, sont autorisées sous réserve que **30% minimum** des logements soient affectés en logement locatif aidé.
- Au titre de l'article L123-1-5(7°) du Code de l'urbanisme, les éléments de paysage remarquables, naturels ou bâtis, ont fait l'objet d'un inventaire.
- Une servitude d'alignement (Ali2), localisée sur le plan de zonage.
- Des polygones d'implantation tels que défini au 4-3 : Document graphique du règlement – Polygones d'implantation.
- Les secteurs de la Blancherie et de Pré Lacour sont urbanisables dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et suivant le règlement de la zone Ub, sauf mention contraire.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des **zones Ub, Ub1 et Ubv** sauf stipulations contraires.

### **RAPPELS**

- 
- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
  - 2 - Les travaux, installations et aménagements\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
  - 5 - En application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction (lotissement, permis de construction valant division ...) à chaque terrain issu de la division.
  - 6 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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

### **Sont interdits :**

- a) Les constructions à usage :
  - agricole \*,
  - d'entrepôt \*,
  - industriel \*,
  - de commerce en zones Ub1 et Ubv,
  - Hôtelier en zone Ub1.
- b) Le camping et le stationnement des caravanes \* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*.
- c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions \* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules \*,
  - les garages collectifs de caravanes \*,
  - les habitations légères de loisirs \*,
  - les carrières \*.
- e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.
- f) En zone Ubv, les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après.

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

### **Sont admis :**

- a) Les opérations de construction aboutissant à **3 logements ou plus après travaux ou division parcellaire** \*, sous réserve que **30% minimum** des logements soient affectés en logement locatif aidé.
- b) Les opérations d'aménagement aboutissant à **5 logements ou plus après travaux**, sous réserve que **30% minimum** des logements soient affectés en logement locatif aidé.
- c) Les constructions à usage :
  - Artisanal, de bureaux, dans la limite de **150 m<sup>2</sup>** de S.D.P.\* en zone Ub.
  - de commerce dans la limite de **300 m<sup>2</sup>** de S.D.P.\* en zone Ub.
- d) La reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\* ou des services d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

- f) Les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

**Sont admis en zone Ubv uniquement:**

- Les annexes nécessaires aux caravanes et mobil-home existants sur la zone et dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.

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

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

**Accès :**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

**Voirie :**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de services.
- b) Pour toute opération d'aménagement \* (à partir de 3 logements ou de 3 lots) la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants). Une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle est exigée.

**ARTICLE Ub 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**

**Electricité et Téléphone** <sup>2</sup> : Ces réseaux doivent être enterrés.

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

**Assainissement :**

**Eaux usées :**

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

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

---

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

Eaux pluviales :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Aucun rejet sur le domaine public ne doit être prévu.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers un système de rétention prévu sur la parcelle. Le rejet de ce système de rétention devra être régulé, et rejeté préférentiellement vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement unitaire, après autorisation du gestionnaire.

Les règles de dimensionnement du volume d'infiltration et / ou de rétention, ainsi que le dispositif de limitation avant rejet sont édictées dans le zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, et à défaut, aux prescriptions du PPRNI du Garon.

Eaux usées non domestiques : Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine : Le déversement des eaux de piscine au réseau et soumis à l'accord du gestionnaire sous forme de convention de rejet.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

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

Non réglementé

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

Rappel : les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction à chaque terrain issu de la division.

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

Seules les implantations en bordures des voies publiques sont autorisées.

### **a) En zones Ub et Ub1 :**

Les nouvelles constructions devront s'implanter dans une bande de **20 mètres de profondeur**, comptée par rapport à l'alignement \* actuel ou futur.

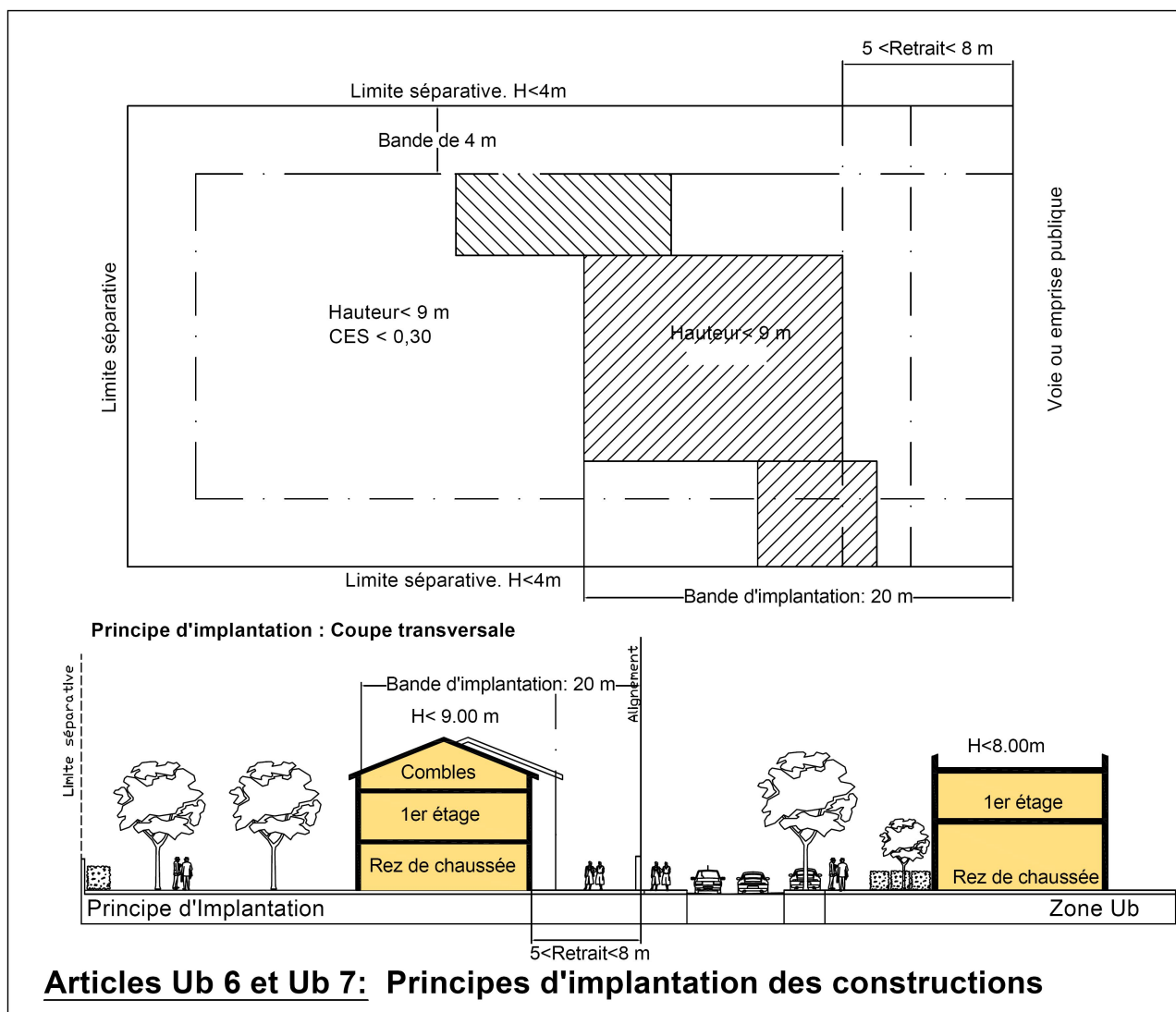
Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les façades doivent être implantées avec un retrait de **5 à 8 mètres** compté par rapport à l'alignement \* actuel ou futur.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les travaux suivants, autorisés au delà de la bande de **20 m de profondeur** dans les conditions définies à l'article 7 :

- Les aménagements\*, extensions\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- Les constructions à usage d'annexes\*,
- Les piscines et abris de piscine,

**b) En zone Ubv :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de **5 mètres**, compté par rapport à l'alignement \* actuel ou futur.



**c) Sur les secteurs définis en OAP :**

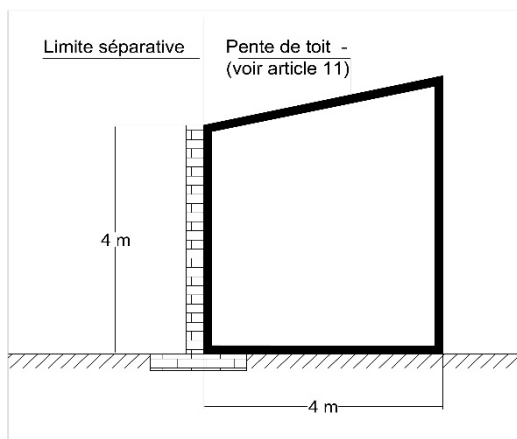
Les constructions doivent être implantées dans les polygones d'implantation tels que définis au 4-3 : Document graphique du règlement – Polygones d'implantation.

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

Rappel : les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction à chaque terrain issu de la division.

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

- a) Construction réalisée en limite de propriété (latérale et en fond de tènement) et jusqu'à une bande de 4 m de la limite :



Les constructions dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m sont autorisées.

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

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 m sans dépasser la hauteur existante

- b) Les construction ne jouxtant pas la limite séparative :

La distance de recul, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 mètres  
Aucune piscine ne peut être construite en limite séparative ; la distance minimale avec ladite limite est fixée à 4 mètres, mesurée au nu intérieur du bassin.

- c) Sur les secteurs définis en OAP :

Les constructions doivent être implantées dans les polygones d'implantation tels que définis au 4-3 : Document graphique du règlement – Prescriptions particulières.

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

Non réglementé

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

En zone Ub, le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est limité à **0,30**.

En zone Ub1, le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est limité à **0,10**.

Le C.E.S n'est pas applicable pour les extensions inférieures à 30% de la Surface de Plancher (SDP) existante et les annexes présentes à la date d'approbation du PLU.

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

La hauteur\* des constructions est limitée à **9 mètres**, dans le respect de l'article 7.

Pour les constructions comportant une toiture terrasse, la hauteur est limitée à **8 mètres**.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
  - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.
- La hauteur des antennes de télécommunication est limitée à 25 m.

- Sur le secteur de Pré Lacour tel que défini au document 2-1: Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour lequel la hauteur maximum autorisée est de 10 m, soit RDC+2.

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

Se reporter au titre 6.

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

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions et changements de destination à usage d'habitation :
  - 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de S.D.P.\*
  - 1 aire de rangement de vélo, pour toute opération à partir de 2 logements créés en collectif.
- Pour les constructions à usage de bureaux et artisanal, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de S.D.P.\*.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie :
  - 1 place par tranche de 2 chambres.

Pour les logements aidés par l'Etat, il est exigé un minimum d'1 place de stationnement par logement.

Pour les aménagements et réhabilitations des constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le tènement\* doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

La transformation des garages en habitation peut être interdite pour permettre le maintien de la capacité de stationnement.

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

- a) La surface du tènement objet de la construction doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30% en pleine terre**.
- b) Dans le cas de la réalisation d'aires de stationnement en surface, il est demandé la plantation d'un arbre minimum sur la parcelle, pour **4 places** réalisées.
- c) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations. Les haies devront être panachées d'essences locales et comporter au maximum un tiers de persistant.
- d) Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales à l'air libre seront intégrés dans un espace vert paysager et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.