



DEPARTEMENT DU RHONE
VILLE DE BRIGNAIS

Plan Local d'Urbanisme
Modification n°5 - *Secteur Gare*

Le règlement de la zone UG

Pièce n°	Document soumis à enquête publique	Approbation
03		

ZONE UG

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible correspondant au secteur de la Gare, compris entre la voie ferrée, l'Avenue de la Gare, la rue du Général de Gaulle et la route d'Irigny.

La zone UG est concernée par un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, mise en place dans le cadre de la Modification n°5 du PLU.

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

Toute occupation ou utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE UG 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

1. Les constructions à usage :
 - d'entrepôt,
 - industriel,
 - artisanal,
 - agricole.
2. Le camping, les habitations légères de loisirs* et le stationnement des caravanes* sur, comme hors des terrains aménagés.
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*.
4. Les carrières.

ARTICLE UG 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

1. Sont admis les constructions et les travaux sur constructions existantes à usage :
 - d'habitation à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 3 logements, un minimum de 40% de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif social.
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - de commerce, dans la limite de 800 m2 de surface de vente,
 - d'annexes* et les piscines lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
2. Sont admis les affouillements et les exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UG 3 – ACCÈS ET VOIRIE :

Il est précisé les règles suivantes :

- Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies réservées à la desserte des lotissements et des ensembles d'habitations ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) chaque fois que les conditions de sécurité exigent de telles dispositions.

ARTICLE UG 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées : Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales : Toute mesure devra être mise en œuvre afin de diminuer l'apport d'eaux de ruissellement dans le réseau d'eaux pluviales et dans les cours d'eau ; en particulier la rétention à la parcelle sera privilégiée. Lorsque ces dispositions ne sont pas techniquement applicables et lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés).

Eaux non domestiques (eaux industrielles) :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Electricité et téléphone :

Dans les ZAC, dans les lotissements et ensembles groupés d'habitations, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UG 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementé

ARTICLE UG 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES :

PRINCIPE :

Les façades sur voies doivent être implantées **dans une bande de 0 à 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur**, ou à la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées.

L'espace compris entre la façade de la construction et l'alignement sera traité avec soin et participera à l'animation de la rue.

EXCEPTIONS :

Les constructions suivantes s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 m :

- *Les ouvrages techniques et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *Les annexes*, soit pour des raisons techniques (liées au fonctionnement des services publics), soit pour des motifs d'intégration au bâti environnant (bâtiment existant déjà en retrait par rapport à l'alignement, préservation du patrimoine bâti)*

ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

PRINCIPE :

Dans l'objectif de créer un bâti semi-continu ménageant des "césures" le long des voies, les constructions s'implanteront sur une limite latérale (débouchant sur la voie) au plus.

Dans le cas d'un retrait, ce dernier sera au minimum de 4 m par rapport à la limite latérale.

EXCEPTIONS :

- *Les piscines non couvertes s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres,*
- *Les abris de piscines s'implanteront avec un recul minimal égal à la hauteur de l'abri mesurée entre son point le plus haut et la plage sur laquelle il repose.*
- *Les annexes s'implanteront soit sur limite soit avec un recul minimal de 2 mètres*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'implanteront soit sur limite séparative soit avec un retrait minimal de 1 mètre.*

ARTICLE UG 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Non réglementé.

UG 9 – EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

UG 10 – HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

PRINCIPES :

La hauteur* des constructions est exprimée en nombre de niveaux et avec une hauteur maximale au faitage. La hauteur des constructions devra être minorée de 2 m en présence de toitures-terrasses.

1 – Dans une bande de 20 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de l'Avenue de la Gare :

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+3 et 16 m au faitage.

2 - Dans une bande de 20 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la rue du Général de Gaulle et de la route d'Irigny

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+4 et 19 m au faitage.

3 - Le long de la voie ferrée :

- si les constructions sont situées à moins de 30 m par rapport au bâtiment de la gare existant (incluant ses extensions et annexes), leur hauteur maximale est fixée à R+2 et 13 m au faitage.
- si les constructions sont situées à plus de 30 m du bâtiment de la gare existant (incluant ses extensions et annexes), la hauteur des constructions ou parties de constructions dont la façade donne sur la voie pourra être portée à R+5 et 22 m au faitage.

4 - Dans le reste de la zone :

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+5 et 22 m au faitage.

EXCEPTIONS :

- *En cas d'exigences fonctionnelles ou techniques, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale, des dépassements ponctuels de la hauteur*maximale pourront être admis.*
- *En cas de construction annexe ; Dans ce cas la hauteur de la construction ne devra pas dépasser 3,50 m.*

ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTÉRIEUR :

Se reporter aux dispositions de l'article 11 commun à toutes les zones.

ARTICLE UG 12 – STATIONNEMENT :

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à l'ensemble de la zone.

D'une manière générale, le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Lorsque pour des raisons techniques le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

ANNEXE 6 - Règlement PLU - Zone UG - Secteur Gare

1 – Pour les constructions à usage d’habitation :

- immeubles collectifs : 1,5 emplacement par logement et un parc banal d’un emplacement pour 7 logements,
- logements locatifs financés par un prêt aidé par l’Etat : 1 emplacement par logement.

2 – Pour les constructions à usage de bureaux et de commerces :

- 1 emplacement pour 30 m2 de surface de plancher créée.

3 – Pour les constructions à usage hôtelier :

- 1 place pour 20 m2 de surface de plancher

Modalités de calcul

Pour les changements de destination ou d’affectation, le nombre de places exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations. Pour les aménagements, extensions ou surélévations, le nombre de places exigibles ne s’applique qu’à l’augmentation de la surface de plancher ou au nombre de logements créés, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

En fin de calcul, l’arrondi s’effectue à la valeur entière inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,50 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,50.

ARTICLE UG 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES CLASSES BOISÉS* :

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
2. La surface non bâtie doit faire l’objet de plantations (espaces verts et arbres), dans la proportion d’au moins 30 %.
3. Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d’un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.
4. Les marges de recul par rapport aux voies publiques qui ne sont pas utilisées pour l’aménagement des accès doivent être traitées avec un soin particulier et participer à l’animation de la rue.

ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL* :

Non réglementé

Article UG 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Non règlementé

Article UG 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé