

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

**COMMUNE de NEYRON**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Modification simplifiée n°1**

**REGLEMENT 2019 Zones AU**

*Vu par le conseil municipal.*

*à mon arrêté du 25/03/19.*



*Pediot*

PLU approuvé le 20 mars 2017  
Modification simplifiée n°1 le





## Chapitre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

*Au vu de l'article R 123-6 du code de l'urbanisme, ces zones à urbaniser (AU) correspondent à :*

❖ **des zones 1 AU** bénéficiant à leur périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à court ou moyen terme.

Comme les zones U, ces zones sont multi-fonctionnelles : elles peuvent comprendre des habitations, hébergements hôteliers, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des activités économiques non nuisantes compatibles avec la vocation d'habitat.

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies parallèlement.

La zone 1AU comprend un secteur 1AU1 sur le coteau dans lequel la hauteur des constructions sera moins élevée.

La zone 1AU comprend un secteur 1AU2 dans lequel les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.

❖ **des zones 2 AU** ne bénéficiant pas dans leur périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs n'est possible qu'à la seule initiative publique.

La zone 2 AU comporte le secteur 2 AUx réservé aux activités économiques.

## Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

❖ Dans l'ensemble de la zone 1 AU, sont interdits :

- Les dépôts de matériaux inertes
- Le stationnement hors garage (avec habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme)
- Les constructions agricoles, artisanales et industrielles
- Les dépôts de véhicules.

❖ Dans l'ensemble de la zone 2 AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2.

## Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### 1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

❖ Dans l'ensemble de la zone 1 AU :

- ♦ Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble ou de plusieurs opérations d'aménagement.
- ♦ L'opération d'aménagement envisagée doit présenter les caractères suivants :
  - elle doit présenter un schéma d'aménagement et des principes compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation,
  - elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions, et dimensionnés en tenant compte de l'ensemble de la zone.

❖ Dans l'ensemble de la zone 2 AU :  
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est d'initiative publique.

### 2 – Conditions générales :

- ♦ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement.
- ♦ Dans la zone 2 AU, ne sont admis que les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

## Article AU 3 : Accès et voirie

### 1 - Accès

- Les occupations et utilisations du sol seront refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les engins de déneigement.



- Les occupations et utilisations du sol pourront également être refusées si les accès présentent un 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.
- Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les garages et accès doivent être implantés de telle manière que la visibilité soit assurée pour l'accès à la voie publique.
- Les accès doivent être proportionnés à l'importance et à la fréquentation des constructions.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Des adaptations à cette règle sont possibles en fonction de la topographie et des constructions existantes.

## **2 - Voirie**

- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- 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.
- Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer le libre écoulement des eaux et éviter que celles-ci et les matériaux ou revêtements des voies d'accès privées soient entraînés sur la voie publique ou ses annexes (voir article AU 4).

## **Article AU 4 : Desserte par les réseaux**

### **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 peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et l'alimentation humaine.
- \* Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation 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 disconnection.

## 2 - Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

## 3 - Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour la gestion des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut de pouvoir le faire, et en cas d'existence d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux devront être dirigées vers celui-ci après un éventuel stockage.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.
- La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

## 4 - Réseaux d'électricité, téléphone, câble

- Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.
- Les raccordements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

## Article AU 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

## Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et voies privées ouvertes au public

- \* Les constructions doivent s'implanter :
  - soit à l'alignement,
  - soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- \* Les constructions à usage de dépendance inférieures à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter entre 0 et 1 mètre à condition de présenter une hauteur de mur sur voie inférieure à 2,5 mètres à l'égout et un axe de faitage limité à 3,5 m parallèle à la voie.
- \* Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait minimal d'1 mètre.



\* Dans le secteur 1AU2, et dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, des règles différentes pourront être établies : les constructions devront respecter les polygones d'implantation délimités dans les documents graphiques de la ZAC.

## **Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dans la zone 1AU et le secteur 1AU1**

#### **❖ Dispositions générales :**

- Par rapport aux limites séparatives les constructions doivent s'implanter à 4 mètres minimum de la limite.
- Les constructions à usage de dépendance inférieures à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter :
  - soit en limite à condition de présenter une hauteur de mur en limite inférieure à 2,5 mètres à l'égout et une hauteur au faîtage limitée à 3,5 m
  - soit à 4 mètres minimum de la limite.

#### **❖ Cas particuliers :**

- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.
- Pour les piscines, le bassin doit être implanté à 2 mètres minimum.

### **Dans le secteur 1AU2**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, les constructions doivent s'implanter à 4 mètres minimum de la limite.  
Si les constructions sont édifiées en retrait, les annexes peuvent être implantées dans la bande des 4 mètres.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :  
Des règles différentes pourront être établies : les constructions devront respecter les polygones d'implantation délimités dans les documents graphiques de la ZAC.

## **Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article AU 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation sur le terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit.

- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres (3 niveaux, R+2).
- Dans le secteur 1AU1, la hauteur des constructions est limitée à 6,5 m (2 niveaux, R+1).
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le secteur 1AU2, dans le cas d'une construction dont la longueur devrait s'inscrire dans l'axe de la pente :
  - il peut être tenu compte d'un écart important du niveau du terrain naturel entre le point bas et le point haut des 2 extrémités du polygone d'implantation de la construction,
  - dans ce cas la hauteur maximum autorisée à partir du terrain naturel peut être considérée en séquences selon différents points de la pente.

### **Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions – aménagement de leurs abords**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

#### **1 - Dispositions concernant les abords**

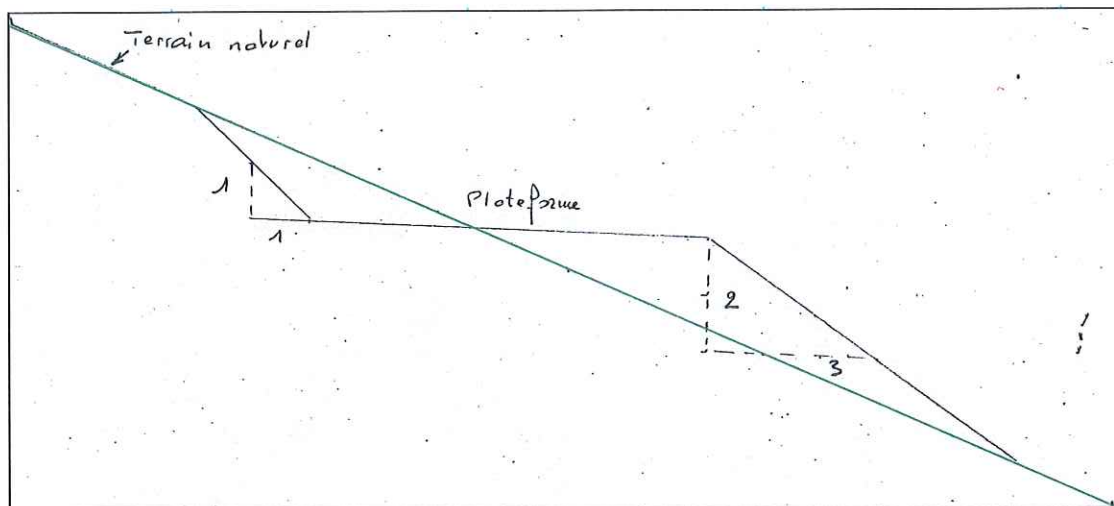
##### **Mouvements de sol**

1 - Dispositions applicables aux bâtiments artisanaux :  
La pente des talus ne doit pas excéder 40%.

2 - Dispositions applicables aux autres constructions :

- Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.
- Les mouvements du sol doivent s'équilibrer. Les murs de soutènement peuvent être autorisés dans le cas où la topographie l'exige.
- La pente des talus :
  - \* de déblai : sera d'un rapport de 1 m de base pour 1 m de hauteur
  - \* de remblai : sera d'un rapport de 3 m de base pour 2 m de hauteur.





- Les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10%.
- Les talus doivent être plantés.

### Clôtures

*On entend par niveau de terrain naturel celui qui existe avant travaux liés à toute construction sur le tènement considéré, que ceux-ci aient lieu avant ou après dépôt de demande de déclaration préalable de travaux ou de permis de construire.*

- Les clôtures participent au paysage urbain : il est donc exigé le plus grand soin quant aux choix des matériaux qui doivent s'harmoniser avec les façades des constructions voisines.
- Elles devront être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs aspects, hauteurs, cadre végétal.
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2,00 mètres.
- En bordure des voies et entre deux propriétés privées, les clôtures, si elles existent, doivent être constituées :
  - ♣ Soit d'une haie vive et/ou d'un grillage,
  - ♣ Soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,20 mètre surmonté d'un grillage ou d'éléments de clôtures. Cette hauteur de 0,20 mètre n'est pas limitée jusqu'à 2 mètres mais son aspect sera fonction de l'environnement et de la topographie des lieux.
  - ♣ Soit d'un mur plein à condition qu'il participe à assurer la continuité de l'alignement évoqué aux articles 6 et 7, et qu'il ne constitue pas une gêne pour la sécurité routière.

La décision du choix de la clôture tiendra compte de la topographie des lieux.

- En bordure des voies privées, publiques et des accès, en cas de mur de soutènement en béton armé ou en enrochements, la hauteur peut être supérieure à 2 mètres par rapport à la chaussée.
- La couleur des murets de clôture doit être en harmonie avec celles des bâtiments existants.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (par exemple agglos ou moellons) est interdit.
- Sont exclus les modèles modernes et les pares-vues en plastique.

- Toute clôture doit être implantée en limite de propriété ou à l'alignement.

## 2 - Aspect des constructions

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas surplomber les rues, voies, impasses, publiques ou privées, ni être installées sur des appuis de fenêtres ou balcons.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de l'architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être.
- Les matériaux de couverture, les enduits, les couvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- Les couleurs des constructions seront définies par un nuancier déposé en Mairie.

## 3 – Toitures

### Caractéristique des pans :

- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les toitures à une pente sont autorisées :
  - ♣ pour les volumes des bâtiments à usage d'annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m<sup>2</sup>,
  - ♣ pour les extensions d'une construction de taille plus importante et dont le faîtage est accolé et parallèle à un mur de la construction.
- La pente doit être comprise entre 30 et 50%. En cas de toiture à plusieurs pans, l'inclinaison des différents pans doit être identique.
- Pour les constructions inférieures à 3 mètres de hauteur à l'égout du toit, la pente doit être supérieure à 20%. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.
- Les couvertures des constructions doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teintes terre cuite naturelle, uniforme ou panachée. Cette règle ne s'applique pas aux toitures végétalisées, aux serres, vérandas et dépendances de moins de 12 m<sup>2</sup>.
- Les couvertures en ou ayant l'aspect de tôle ondulée brute, fibrociment, et bac acier sont interdites.

### Débords :

- Les toitures doivent avoir un forget de 0,30 m minimum. En cas d'implantation en limite, le débord de toit n'est pas imposé.
- Il pourra être inférieur pour les constructions inférieures à 3 m de hauteur à l'égout du toit.



Cheminées :

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

Cas particuliers :

Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, les dispositions ci-dessus peuvent être différentes pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- les équipements publics,
- les bâtiments à performance énergétique,
- l'installation de dispositifs de production énergétique (panneaux photovoltaïques, ...)

Les panneaux solaires et photovoltaïques, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructure surajoutée.

**4 – Ouvertures - volets**

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et leur dimension.

En cas de pose de volets roulants en limite de voies privées ou publiques, les coffres doivent être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

**5 - Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

- \* Les serres et capteurs solaires en toitures
- \* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- \* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

**Article AU 12 : Stationnement****1 - Généralités**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m<sup>2</sup> hors zone de manœuvre. La zone de manœuvre est de 12,5 m<sup>2</sup> et peut être commune à deux places de stationnement maximum.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.



## 2 – Normes de stationnements

### Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement à partir de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, 1 place pour les constructions de moins de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Des places pour les visiteurs à raison d'1 place par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Pour les autres activités admises dans la zone,** les projets devront justifier la prise en compte des besoins en stationnement.

### Article AU 13 : Plantations et espaces libres

#### \* Plantations :

- \* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.
- \* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- \* Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup>.
- \* Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 25 m<sup>2</sup>.

#### \* Revêtements des sols :

Le gazon, le sable ou le gravier sont recommandés à l'intérieur de chaque tènement. L'usage de revêtements imperméables est interdit en dehors des voies.

#### \* Espaces libres :

Les opérations de constructions d'au moins 5 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

### Article AU 14 – Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

### Article AU 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

### Article AU 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique pour tous les logements.