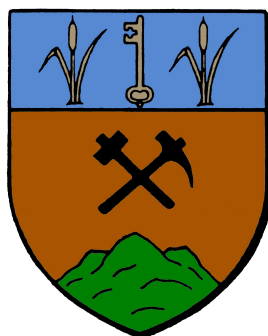


Département du Rhône – 69

# Commune de Saint - Pierre - La - Palud



## Plan Local d'Urbanisme

### Règlement de la zone Ua

<b>Révision prescrite le :</b> <b>Arrêtée le :</b> <b>Approuvée le :</b>  <b>Exécutoire à compter du :</b>	17 Septembre 2001 24 Octobre 2005 5 Février 2007  9 Mars 2007
<b>Modification n°1 approuvée le :</b>	6 Avril 2010
<b>Modification n°2 approuvée le :</b>	8 Juillet 2013
<b>Révision avec examen conjoint n° 1 approuvée le :</b>	13 Février 2017
<b>Révision générale du PLU prescrite le :</b>	10 Juillet 2020
<b>Modification n° 3 :</b>	En cours
<b>Modification n° 4 :</b>	Dossier pour enquête publique

## ZONE Ua

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine centrale immédiatement constructible de forte densité où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont à édifier dans le respect de l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives de propriété.**

Cette zone a un caractère multifonctionnel (habitat, commerce, artisanat, bureaux et service, équipement collectif ...) et se décompose en deux typologies:

- Le centre bourg correspond à la zone Ua. Les changements de destination sont réglementés sur la place de l'église et la rue Joseph Gay et il conviendra de se référer au plan de zonage.

- Les hameaux traditionnels du Mas, Le Vieux Bourg et La Farge correspondent à la zone UAh.

La zone UAh à la Farge est concernée par **une servitude de mixité sociale (S1)** pour la réalisation de logements sociaux notamment pour personnes âgées, instituée au titre du L123-2 b) du Code de l'Urbanisme.

Pour les secteurs compris dans **le secteur de prévention des risques géologiques** identifiée au plan de zonage, des prescriptions sont portées à l'article 11 du règlement et des précisions sur les dispositions constructives à adopter sont jointes en annexe: "Risques géologiques".

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones **Ua et Uah**, 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 installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
  - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-27 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  - 6 - Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir en application de l'article R 421-28 et suivants.

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

### **Sont interdits :**

- a) Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôt \*
  - industriel.
- b) Les installations classées \* pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes \* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \* et des habitations légères de loisirs \*.
- d) 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 carrières
- e) Les changements de destination des rez-de-chaussée et étages, dédiés à l'activité économique sont interdits sur la place de l'église, la rue Joseph Gay, entre la rue des Trêves et la rue du Grésigny, en vue d'une habitation ou d'un garage, tel que repéré au plan de zonage.
- f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

### **Sont admis :**

- a) Les constructions à usage:
  - d'équipement d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'il soit compatible avec le caractère de la zone,
  - de commerce, dans la limite de **300 m<sup>2</sup>** de S.D.P. \*, y compris les surfaces de réserve,
  - artisanal, dans la limite de **300 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol,
  - d'abris de jardin, dans la limite de **10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**.
  - d'annexe \* ou de stationnement lorsqu'elles constituent sur le tènement \* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de **60 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol \* totale après travaux.
- b) L'extension \* des constructions existantes :
  - dans les limites définies au paragraphe a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination \* contraire au statut de la zone.
  - à destination agricole, dans la limite de **30%** de la surface existante.
- c) La reconstruction \* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les installations classées \* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone.
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement 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 nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.  
Ces travaux devront respecter les dispositions techniques précisées à l'article 11.
- g) Les changements de destination en vue d'une activité économique, sur la place de l'église, la rue Joseph Gay, entre la rue des Trêves et la rue du Grésigny, tel que repéré au Plan de zonage.
- h) Sur la servitude S1, la totalité de la Surface de Plancher \* dédiée à l'habitation doit être destinée à des logements sociaux notamment pour personnes âgées.

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

#### **Accès :**

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

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- 1 - Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
  - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de **5 mètres** à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à **5 %**.

- 2 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

#### **2 - 1 Accès collectif**

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre **5 et 6 mètres**. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

#### **2- 2 Accès individuel**

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de **5 mètres** par rapport à cet alignement.

- 3 - L'accès à une parcelle doit être situé en zone constructible pour que le droit à construire de cette parcelle soit effectif.

**Voirie :**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement\* (lotissements\*, permis \* valant division, Z.A.C.\*...) assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation, ne peuvent avoir une largeur inférieure à **4,5 m**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

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

**Eau :**

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

**Assainissement :**

**Eaux usées :**

Toute construction à destination 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.

**Eaux pluviales :**

Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur et le débit demandé est **de 10 l/s par hectare** de surface imperméabilisée, comparable au débit naturel \*.

Lorsqu'il existe un réseau collecteur susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...).

Dans le cas contraire, des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit comparable au débit naturel \*.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, le rejet est interdit dans le réseau d'Eaux Usées.

**Eaux 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**

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet.

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

**Electricité et Téléphone<sup>1</sup> :**

Dans les opérations d'aménagement \* (lotissements\*, les permis groupés valant division, les Z.A.C.\*...), ces réseaux doivent être enterrés.

---

<sup>1</sup> Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

**ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de conditions particulières.

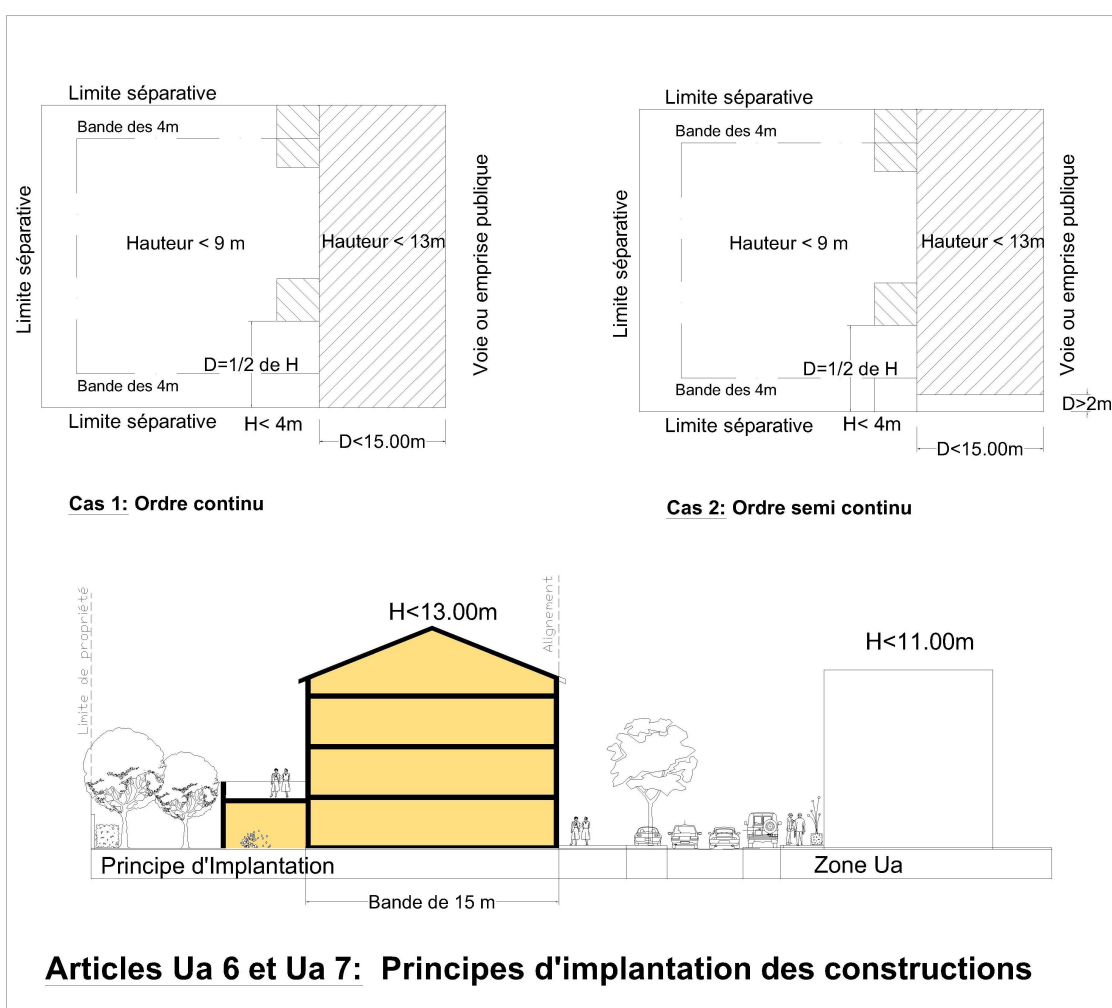
**ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter dans une **bande de 15 m** de large, comptés à partir de l'alignement présent ou futur.

- **En zone Ua**, les façades sur voies devront être implantées à l'alignement actuel ou futur.
- **En zone Uah**, les façades sur voies doivent être implantées dans une bande de recul comprise de **0 à 5 m**, par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- dans le périmètre de la ZAC du Grésigny, des polygones d'implantation sont délimités au plan de référence (Cf.: rapport de présentation). Les constructions ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones.
- pour les aménagements\*, extensions\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'annexe\*, de piscine ou d'abri de piscine\* et d'abri de jardin,
- lorsque la bande des 15 mètres est déjà construite,
- pour les constructions situées le long des voies de desserte interne d'opérations d'aménagement\* (lotissement\*, Z.A.C., permis\* valant division ...) assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.
- **pour les constructions à usage d'équipement collectif implantées sur une emprise publique.**



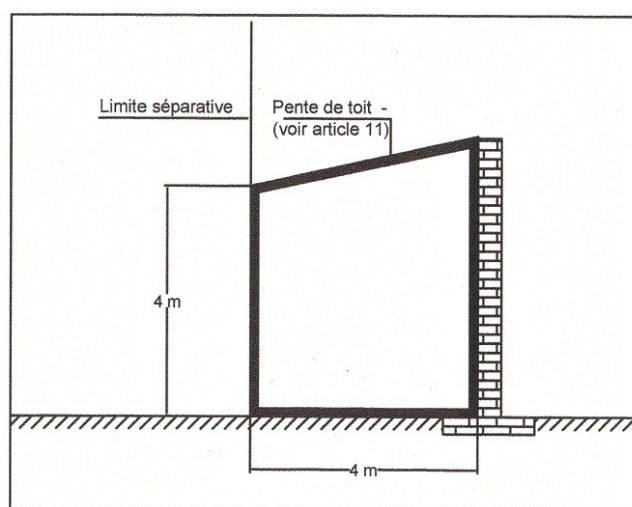
## ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le long des voies et dans la bande de 15 m, comptés à partir de l'alignement\*, les constructions doivent :

- soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),
- soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à **2 m**.

Au delà d'une profondeur de 15 m, comptés à partir de l'alignement\*, les constructions sont autorisées, selon les règles de recul exposées ci-après :

### a) Construction réalisée en limite de propriété :



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée.

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

Cette règle n'est pas exigée pour :

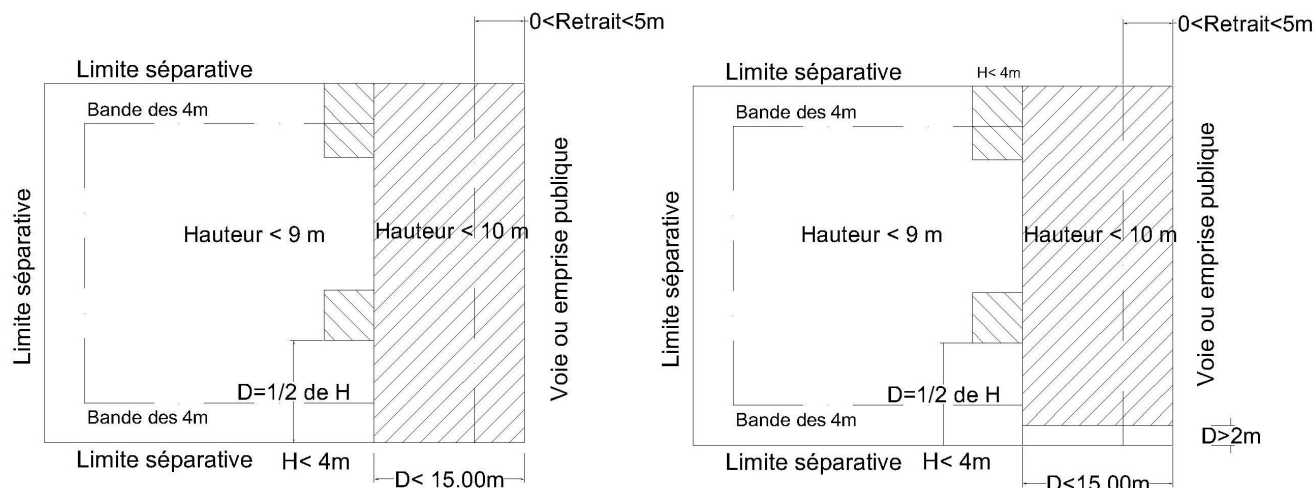
- l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.
- pour les constructions à usage d'équipement collectif implantées sur une emprise publique.

### b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade concernée ( **$D = \frac{1}{2} \text{ de } H$** ) sans être inférieure à **4 m**.

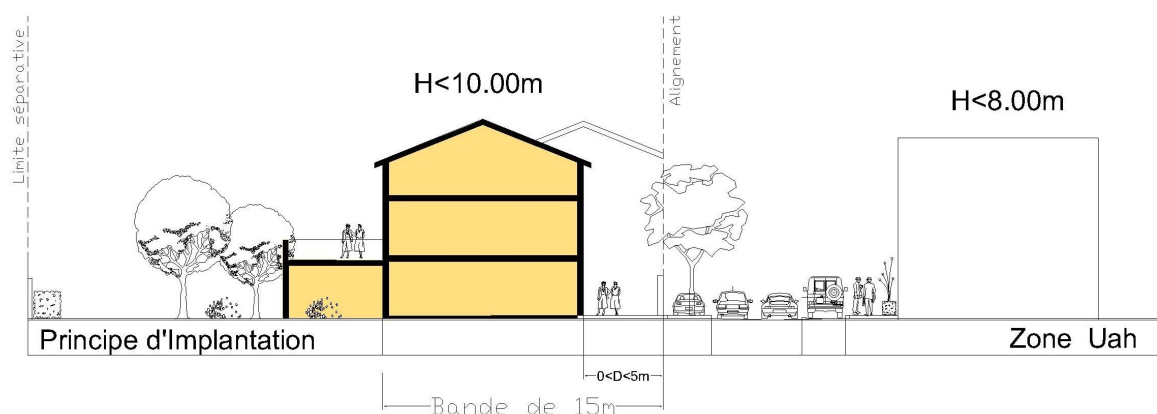
Ces dispositions ne sont pas exigées :

- dans le périmètre de la ZAC du Grésigny, des polygones d'implantation sont délimités au plan de référence (Cf.: Rapport de présentation). Les constructions ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones.
- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour les opérations d'aménagement \* (lotissements\*, permis \* valant division, Z.A.C.\* ...) assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions. Toutefois, la règle s'impose à la limite externe de ces territoires.
- les piscines implantées à **2 m** minimum des parcelles voisines. La distance à la limite de propriété est comptée au nu intérieur du bassin,
- Les abris de jardin doivent être implantés à au moins **2 mètres** des limites séparatives.



Cas 1: Ordre continu

Cas 2: Ordre semi continu



## Articles Uah 6 et Uah 7: Principes d'implantation des constructions

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

Sans Objet

### ARTICLE Ua 9 – Emprise au Sol\* des constructions

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol\*.

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

La hauteur\* des constructions devra s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.  
Elle est limitée à :

- **13 mètres** dans la bande des **15 mètres, en zone Ua.**
- **10 mètres** dans la bande des **15 mètres, en zone Uah.**

Au delà de la bande des 15 m, la hauteur des construction est limitée à **9 m**.

Ces règles ne s'appliquent pas aux :

- constructions avec toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur maximale est de **11 mètres** en zone Ua **et de 8 mètres** en zone Uah,
- constructions à usage d'annexes et de stationnement dont la hauteur est limitée à **4 m**, au-delà de la bande des **15 m**,
- abris de jardin dont la hauteur est limitée à **3 m**,
- dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*,
- aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants.

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

Se reporter au titre 6

## **ARTICLE Ua 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, 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 à usage d'habitation, 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de S.D.P.\*, sans qu'il puisse être exigé plus de 3 places par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce dont la S.D.P. \* est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 75 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux dont la S.D.P.\* dépasse 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
  - 1 place par tranche de 3 chambres
  - 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de S.D.P. \* destinée à la restauration.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, il n'est exigé qu' 1 place de stationnement par logement.

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

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

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

Ainsi:

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts, pelouses et arbres) dans la proportion d'au moins **20 %**.
- c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations.
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
- e) Dans les opérations d'aménagement\* **comportant 3 lots et plus** (lotissements\*, permis \* valant division comportant, Z.A.C.\* ...), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins) autres que les voies de desserte à raison de **8 %** de la surface totale du lotissement ou de l'opération.
- f) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.