

Commune de COMMUNAY

DEPARTEMENT DU RHÔNE

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme



4b – Extrait du règlement de la zone AUia après modification APPROBATION

PLU approuvé le 6 septembre 2005	
Révision simplifiée approuvée le 29 février 2012	
Révision simplifiée approuvée le 15 décembre 2015	
Modification n°3 approuvée le 8 septembre 2015	
Modification n°4 approuvée le 23 juin 2015	
Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le Maire,	Modification approuvée le

TITRE III • DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser se divisent en :

- Des zones à vocation principale d'habitat :

AUa urbanisables à court terme (zones dites « ouvertes ») conformément au PADD et au schéma de principe figurant dans les orientations d'aménagement particulières.

AU, zones non constructibles en l'état actuel du PLU, urbanisables à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme (zones dites « fermées »).

- Une zone à vocation principale d'activités AUia urbanisable à court terme correspondant au parc d'activité de Charvas, comprenant un secteur AUia₁ qui concerne la zone d'extension Est de cette zone d'activités et un secteur AUia₂ qui concerne la zone d'extension Nord de cette même zone.
- Une zone à vocation de loisirs AUL urbanisable dès la zone sera équipée conformément au PADD.
- Une zone AUC destinée à accueillir des constructions et aménagements nécessaires à la restructuration du collège, urbanisable à l'occasion de la réalisation des équipements permettant un aménagement cohérent de la zone.

CHAPITRE 3•3 – ZONE AUia

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUia correspond à une zone à urbaniser destinée à l'accueil d'activités économiques (activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services) compatible avec l'environnement bâti existant.

La zone comprend :

- un secteur **AUia₁** identifiant la zone d'extension de cette zone d'activités à l'Est du site.
- un secteur **AUia₂** identifiant la zone d'extension de cette zone d'activités au Nord du site.

ARTICLE AUia 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nonobstant les dispositions de l'article 2, dans l'ensemble de la zone AUia sont interdits,

- les constructions à usage :
 - agricole, non lié à l'activité d'une exploitation existante sur la zone,
 - de parc de stationnement,
 - d'entrepôt et d'entrepôt commercial*,
 - de commerces,
 - d'annexes* (dont les piscines) lorsqu'elles ne constituent pas une dépendance d'une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone,
 - d'annexes* (hors les piscines) supérieures à 50 m² d'emprise au sol* (une seule admise),
- les changements d'affectation des bâtiments contraires au règlement de la zone,
- les installations et travaux divers* suivants :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
- les affouillements* et exhaussements de sol* non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- 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*,
- l'ouverture de carrières*.

ARTICLE AUia 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Nonobstant les occupations et utilisations du sol visées au chapitre AUia 1 ci-dessus et sous réserve de :

- **de s'insérer dans une opération d'aménagement** (permis de construire groupé, lotissement*, association foncière urbaine, zone d'aménagement concerté) sous la forme d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et sous réserve de ne pas compromettre des réalisations ultérieures.
- **pour le secteur AUia₁**, de correspondre à l'extension d'un site d'activités déjà existant dans la zone AUia

sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - artisanal ou industriel,
 - de bureaux et de services,
 - d'entrepôt et d'entrepôt commercial*,
 - hôtelier,
 - d'habitation, si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone. Ces bâtiments d'habitation devront être intégrés ou accolés aux bâtiments existants ou autorisés dans la zone,
 - **par ailleurs dans le secteur AUia₂**, les commerces (de type showroom) ne sont autorisés que s'ils sont liés à une activité industrielle, de commerce de gros ou artisanale de production sur le site, et si la surface de plancher à usage commerciale est inférieure à 500 m².
- Les installations et travaux divers* suivants :
 - les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les aires de jeux et de sports* lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone,
 - les affouillements* et exhaussements de sol* liés à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.

Hors opérations d'aménagement d'ensemble, sont admis nonobstant les dispositions de l'article AUia 1 ci-dessus, les travaux concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments disposant de l'essentiel des murs porteurs à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :

- l'aménagement* et l'extension* des constructions à usage économique autre qu'agricoles,
- la reconstruction* de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

ARTICLE AUia 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions ne peuvent avoir en aucun cas une largeur de plateforme inférieure à 10 m.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain tout en permettant une manœuvre simple.

- **Par ailleurs dans le secteur AUia₂**, les accès desservant les lots internes à l'opération doivent avoir une largeur de 6,50 m minimum.

ARTICLE AUia 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

- **Alimentation en eau**

Lorsque les besoins industriels ou commerciaux ne pourront être assurés par le réseau communal, la possibilité du recours au pompage autonome pourra être envisagée, sous réserve des autorisations accordées par les administrations ou services compétents.

Dans ce cas, les installations devront être équipées d'un dispositif de comptage et de disconnexion du réseau d'eau potable.

Si les ressources en eau sont insuffisantes pour assurer la défense contre l'incendie, il pourra être demandé au pétitionnaire de constituer à sa charge des réserves complémentaires en eau.

• **Assainissement**

Eaux d'origine industrielle

Ce sont les eaux résiduaires autres que celles domestiques et pluviales. Elles comprennent les eaux de refroidissement.

Elles sont acceptées dans le réseau public, sous réserve que leurs caractéristiques et les conditions techniques du raccordement respectent les définitions de la réglementation.

Eaux de toiture

Les eaux de toiture doivent être en priorité infiltrées à la parcelle, notamment par le biais de bassin d'infiltration avant leur rejet dans le réseau public, ou réutilisées notamment pour l'arrosage des espaces extérieurs.

Dans le secteur AUia₂, une gestion alternative des eaux pluviales doit être mis en œuvre à l'échelle de chaque lot (toiture végétalisées, noues, stationnements végétalisés...).

Le débit de fuite maximal autorisé à l'échelle de l'ensemble de la zone est de 6 litres/seconde/ha.

La gestion des eaux pluviales doit prendre en compte une pluviométrie d'occurrence centennale.

ARTICLE AUia 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUia 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette règle s'applique également aux piscines.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les voies de desserte interne des lotissements*, et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

ARTICLE AUia 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

- Constructions réalisées en limite de propriété :

Sont autorisés :

La construction des bâtiments dont la hauteur* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m. Entre la limite de recul, la hauteur de tout point de la construction doit être conforme aux pentes de toiture définies à l'article 11,

La reconstruction* de bâtiments dont la hauteur* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m.

- Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété :

Par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m pour toutes les constructions.

Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait de 8 m par

rapport à la limite de propriété des constructions à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'exécution du P.L.U.

Dans le secteur AUia₂, l'implantation des constructions n'est pas règlementée.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour le territoire des lotissements*, des opérations d'aménagement d'ensemble et permis de construire groupés assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement* ou de l'ensemble d'habitations,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE AUia 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Règles générales :

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4m.

Dans le secteur AUia₂, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas règlementée.

Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la

non conformité à la règle,

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE AUia 9 • EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du tènement*.

Dans le secteur AUia₂, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE AUia 10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale est fixée à 12 m, à l'exception des constructions destinées aux activités comportant des contraintes spécifiques et pour lesquelles la hauteur* maximale peut être portée à 17 m, et 35 m dans le secteur **AUia₁**, si ces nouvelles constructions font l'objet d'un effort particulier d'insertion dans le site d'accueil.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques

Les bâtiments existants dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevés.

Il n'est pas fixé de limite de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE AUia 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT* DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

En outre pour cette zone :

La zone AUia, accueillant les activités industrielles et tertiaires, se caractérise par une grande variété morphologique. Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion du projet à son environnement par le biais d'une mise en œuvre qualitative.

Les constructions, par le traitement de leur aspect, doivent s'adapter à la composition et à la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.

La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que dans leur aspect extérieur, doit aboutir à limiter leur impact visuel dans le paysage. Elles devront présenter une stabilité dans le temps. A ce titre, la végétation tenant lieu de clôture doit être pérenne.

Il est admis dans cette zone des clôtures composées :

- d'un muret (de 0,40 m à 0,60 m maximum) surmonté d'un grillage (de 1,20 m à 1,40 m maximum) d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- d'un grillage à condition qu'il soit accompagné d'une composition paysagère d'une hauteur maximale de 1,80 m.
-

Dans le secteur AUia₂ par ailleurs, un espace libre de 15 cm doit être maintenu afin de permettre le passage de la petite faune.

ARTICLE AUia 12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

En outre pour cette zone :

Dans l'ensemble de la zone, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

De plus, en dehors du secteur AUia₂ pour lequel le nombre minimum de stationnement n'est pas règlementé, le nombre de stationnement minimum à réaliser est le suivant :

1. Pour les constructions à usage de logement de gardiennage :
2 emplacements par logement.
2. Pour les constructions à usage tertiaire et de service :
1 emplacement pour 50 m² de surface de plancher.
3. Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :
 - 1 emplacement pour 50 m² de surface de plancher s'il s'agit de locaux de production,
 - 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher s'il s'agit d'entrepôt ou de locaux assimilés.
4. Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre d'emplacements

de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

ARTICLE AUia 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15% de la surface non bâtie, couvrant notamment la marge de recul mentionnée à l'article AUia 6.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations. Les garages ou les parkings à l'air libre, visibles des voies doivent être masqués par des retraits plantés et bordés par haies vives persistantes d'au moins 1 m de hauteur et environ 60 cm d'épaisseur.

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement.

- Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions et installations.

ARTICLE AUia 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE 11 :

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 ... PRESCRIPTIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES CONSTRUCTIONS

1.1 • ASPECT ET INTEGRATION DANS LE SITE

D'une manière générale, les constructions à édifier ou à modifier peuvent être d'expression traditionnelle ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

La conception des constructions doit leur permettre de s'intégrer :

- dans le paysage naturel en respectant la morphologie des lieux
- dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rue, parcelles, bâti existant...)

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux, sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

1.2 • ENDUITS ET COULEURS

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les murs de clôture ou de soutènement devront être enduits. L'unicité de couleur avec la façade sera recherchée.

Les couleurs des enduits, des peintures, des toitures, doivent être conformes au nuancier déposé en mairie.

Les couvertures doivent être d'une coloration rouge unie ou rouge vieillie. Pour les menuiseries, les teintes vives (jaune, rouge, etc...) sont interdites pour les bâtiments existants. L'unité de couleur pour les volets est obligatoire.

Toutefois, une plus large liberté est accordée pour les constructions d'architecture contemporaine ; leurs couleurs doivent, cependant, être en harmonie avec celles utilisées localement.

1.3 • MOUVEMENTS DE SOL ET TALUS

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles 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.

Composition des talus :

- La hauteur* du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).
- La pente du talus ne doit pas excéder 40 %.

Dans le secteur AUia₂, la pente de talus ainsi que la hauteur du déblai ou du remblai ne sont pas règlementées.

- Les talus doivent être plantés.

Dans le secteur AUia₂ par ailleurs, les talus doivent faire l'objet d'un aménagement paysager réfléchis et de qualité.

1.4 • CLOTURES*

1.4.1 • Dans la zone UB :

Les murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies seront soit :

- réalisés en maçonnerie pleine (1,80 m maximum),
- composés d'un muret (de 0,40 m à 0,60 m maximum) surmonté d'un grillage (de 1,20 m à 1,40 m maximum) d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Afin d'être en harmonie avec l'existant, là où il y a soit des contraintes architecturales d'alignement*, soit des murs existants, la hauteur* des clôtures pourra être fixée par l'autorité compétente. Elle ne pourra pas excéder 2,30 m lorsqu'elles sont réalisées en maçonnerie pleine. Elles seront enduites dans les tonalités ocre foncé, pisé dans le bourg, avec couverture en tuiles. L'unicité d'enduit entre le mur et la façade sera recherchée.

1•4•2• Le long des RD 150 et RD 150E :

Compte tenu des nuisances sonores, les clôtures en limite séparative des terrains et en bordure de voie seront soit :

- composées d'un muret (de 0,40 m à 0,60 m maximum) surmonté d'un grillage (de 1,20 m à 1,40 m maximum) d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- réalisées en maçonnerie pleine d'une hauteur* maximale de 1,80 m.

1•4•3• Dans les autres zones :

Les clôtures en bordure de voirie* seront composées d'un muret (de 0,40 m à 0,60 m maximum) surmonté d'un grillage (de 1,20 m à 1,40 m maximum) d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures en limite séparative des terrains seront soit :

- composées d'un muret (de 0,40 m à 0,60 m maximum surmonté d'un grillage (de 1,20 m à 1,40 m maximum d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- réalisées en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les haies végétalisées sont autorisées sur la commune dans les conditions prévues de l'article 671 du Code Civil.

Les clôtures de types autoroutières sont admises le long du tracé de l'A46 Sud.

1.5 • OUVRAGES ANNEXES*

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), d'eau et autres, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

1.6 • BOISEMENTS

Dans les lotissements*, ils doivent être pris en charge par le lotisseur sur les parties communes et privées (parties privées le long des voies uniquement).

2 ... PRESCRIPTIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DE CONCEPTION CONTEMPORAINE

2.1 • CONSTRUCTIONS NEUVES :

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la

qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

2.2 • RESTAURATION DE BATIMENTS :

Les règles présentées au paragraphe 3 ci-après sont applicables, sauf en ce qui concerne :

- Les ouvertures :

Les ouvertures de grandes dimensions sont autorisées.

- Les façades :

Les matériaux employés en façades doivent être, soit rigoureusement identiques à l'ancienne construction, soit de conception contemporaine.

3 ... PRESCRIPTIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLES

3.1 • TOITURE : FAITAGE ET PENTE

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume, dans le sens convexe, leur pente comprise entre 25 et 50 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction (excepté pour le centre ancien).

Pour les tuiles en écaille, la pente autorisée sera comprise entre 25 % à 65 %.

Les toitures à une pente et les toitures terrasses ponctuelles sont autorisées pour les volumes annexes* lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

En cas de restauration et d'extension* mesurées, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

3.2 • TOITURE : COUVERTURE

Les toitures doivent être couvertes de tuiles de coloration rouge unie ou rouge vieillie, ou de bardeaux d'Asphalte.

4 ... PRESCRIPTIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX BATIMENTS AGRICOLLES, ARTISANAUX ET INDUSTRIELS

4.1 • RAPPEL DES PRESCRIPTIONS GENERALES

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des enduits, doivent être conformes au nuancier déposé en mairie.

4.2 • TOITURE :

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 60 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

La longueur du faîtage ne doit pas dépasser 30 m par volume excepté dans les zones Ui et AUia, AUi, Us.

Dans les zones UI, AUI, AUia et Us, les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments industriels et d'activités. Dans le cas des toitures à faible pente (bac sec par exemple), les acrotères sont fortement conseillés.

4.3 • BARDAGE

Hors des zones d'activités, en cas d'utilisation de bardages, la couleur de ceux-ci doit être dans les tonalités conformes au nuancier déposé en mairie.

Le bardage est autorisé pour les bâtiments d'activités industrielles et commerciales.

Pour les bâtiments agricoles, la couleur du bardage doit être conforme au nuancier déposé en Mairie.