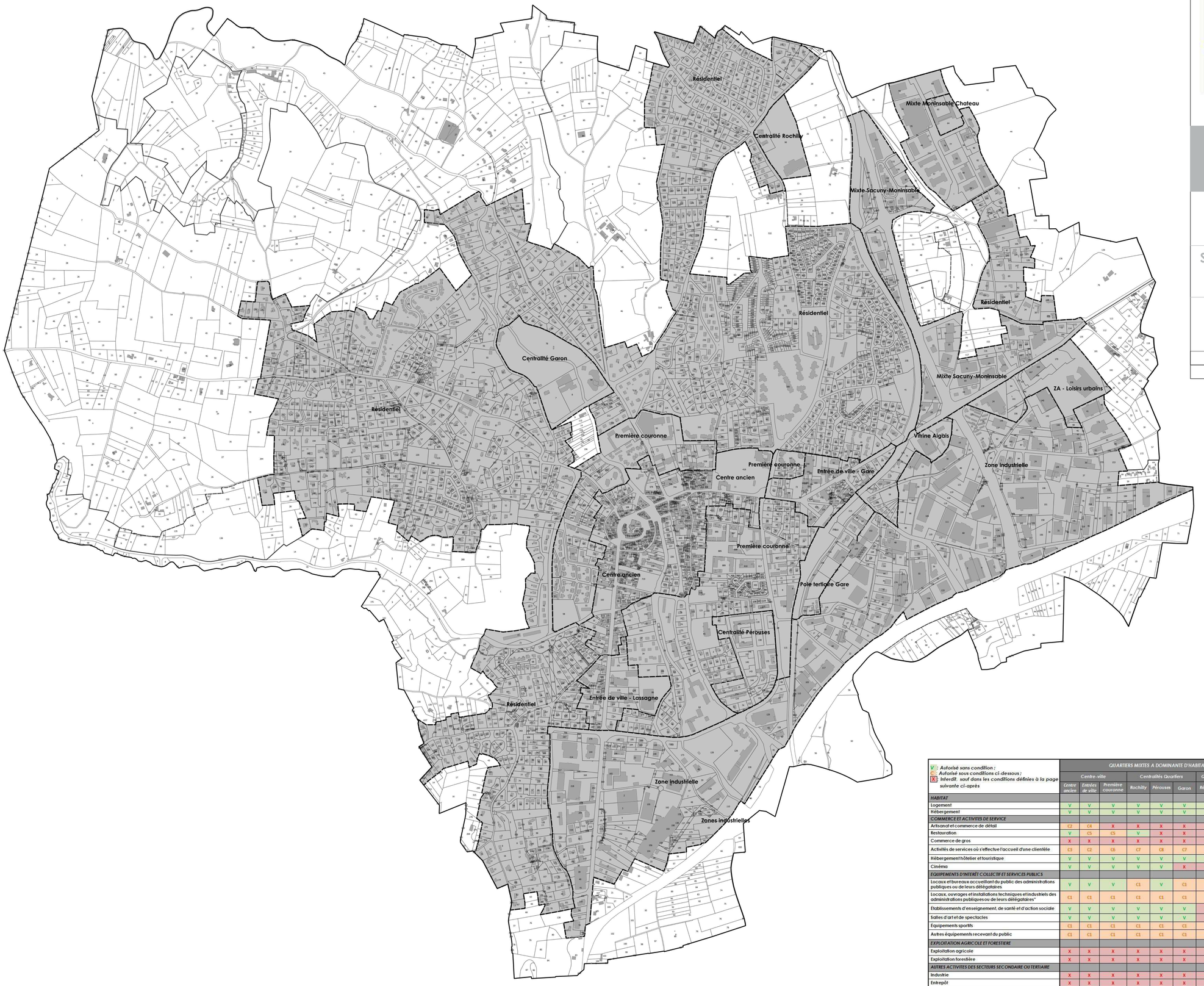


BRIGNAIS NATURELLEMENT

PLU La ville en mouvement

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement Zone urbaine
Articles U1.1 t U1.2

Secteurs déterminant les occupations du sol et destinations des constructions interdites ou admises sous conditions

Pièce n°	Approbation	Modification simplifiée n°1
05-4	13 Février 2020	116 Mars 2022

V : *Autorisé sans condition ;*
C : *Autorisé sous conditions ci-dessous ;*
X : *Interdit, sauf dans les conditions définies à la page suivante ci-après*

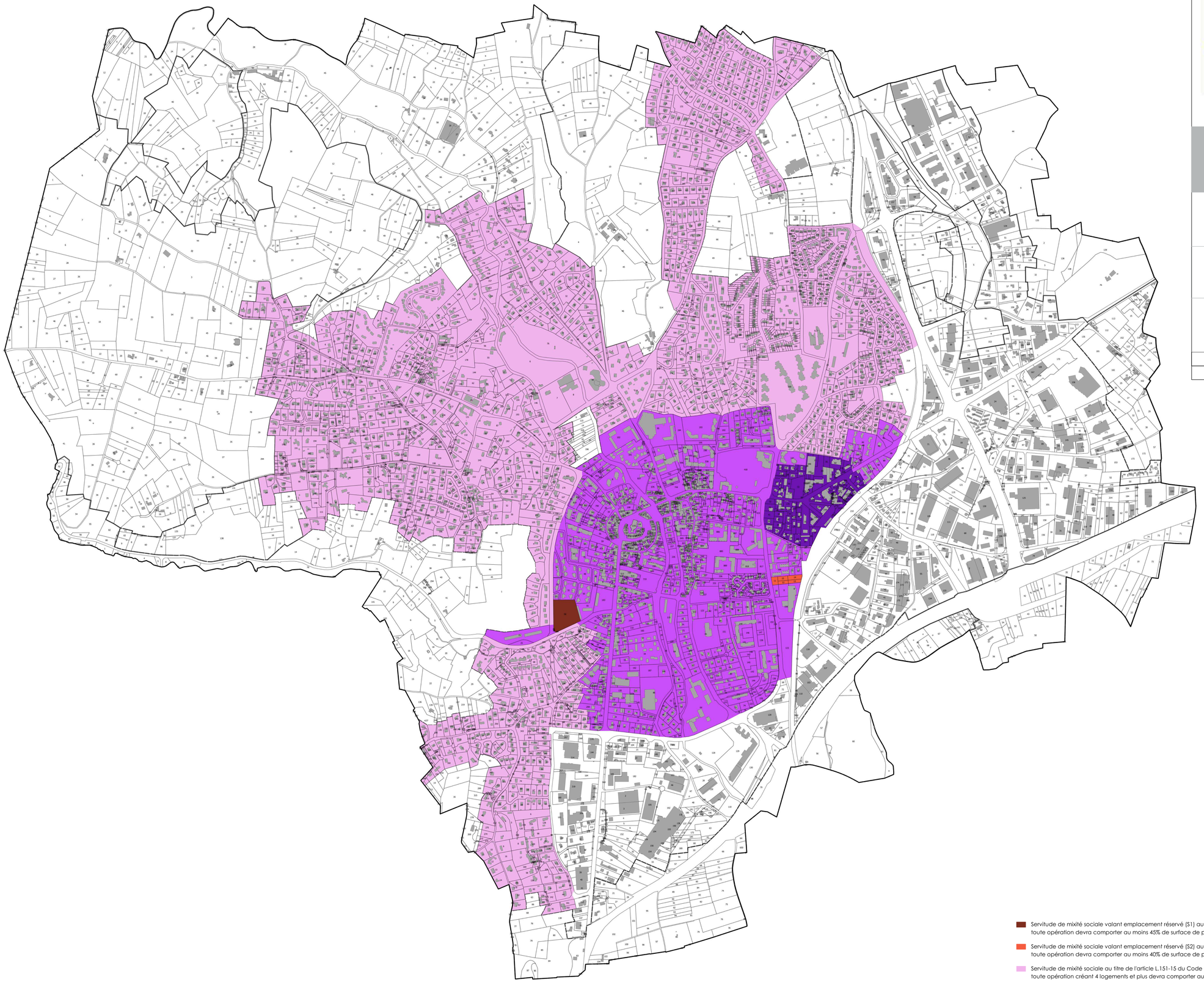
	QUARTIERS MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT								ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES					
	Centre-ville			Centralités Quartiers			Quartiers périphériques							
	Centre ancien	Entrées de ville	Première couronne	Rochilly	Pérouses	Garon	Résidentiel	Habitat non sédentaire	Zones industrielles	Pôle tertiaire Gare	Vitrine Aigais	Mixte Sacuny Château	Mixte Sacuny-Moninsable	Loisirs urbains
HABITAT														
Logement	V	V	V	V	V	V	V	C9	X	X	X	X	X	X
Hébergement	V	V	V	V	V	V	V	C9	X	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE														
Artisanat et commerce de détail	C2	C4	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Restauration	V	C5	C5	V	X	X	X	X	X	C5	C5	V	X	C5
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C2	X	X	C2
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C3	C2	C6	C7	C8	C7	C7	X	C10	C6	C10	C11	C10	C11
Hébergement hôtelier et touristique	V	V	V	V	V	V	V	X	X	V	V	V	X	V
Cinéma	V	V	V	V	V	X	X	X	X	X	X	V	X	V
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS														
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	C1	V	C1	C1	C1	X	V	V	V	V	V
Locaux, ouvrages et installations techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires*	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	V	C1	V	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	V	V	X	X	X	V	V	V	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	V	V	X	X	X	V	V	V	X	V
Equipements sportifs	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	X	C1	X	V	X	C1
Autres équipements recevant du public	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE														
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE														
Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X	V	X	V	V	V	X
Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	X	V	X	V	X	V	X
Bureau	V	V	V	C7	V	C7	C7	X	X	V	V	V	V	X
Centre de congrès et d'exposition	V	V	V	V	V	V	X	X	C1	V	V	V	V	V
AUTRES DESTINATIONS ET USAGES DU SOL														
Affouillements et exhaussements de sol	C12	C12	C12	C12	C12	C12	C12	C12	C12	C12	C12	C12	C12	C12
Aires de stationnement ouvertes au public	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Parcs d'attractions ouverts au public	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs*, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs	X	X	X	X	X	X	X	V	X	X	X	X	X	X
Garages collectifs de caravanes	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Dépôts de véhicules	X	X	X	X	X	X	X	X	C1	X	C1	X	X	X
Carrières	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement Zone urbaine
Article U1.3

Servitudes de mixité sociale
en zones urbaines

Pièce n°	Approbation	Modification simplifiée n°1
05-4	13 Février 2020	16 Mars 2022



- Servitude de mixité sociale valant emplacement réservé (S1) au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme : toute opération devra comporter au moins 45% de surface de plancher dédiée à des logements locatifs aidés
- Servitude de mixité sociale valant emplacement réservé (S2) au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme : toute opération devra comporter au moins 40% de surface de plancher dédiée à des logements locatifs aidés
- Servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme : toute opération créant 4 logements et plus devra comporter au moins 20% de la surface de plancher dédiée à des logements locatifs aidés
- Servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme : toute opération créant 4 logements et plus devra comporter au moins 35% de la surface de plancher dédiée à des logements locatifs aidés
- Servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme : tout opération créant 4 logements et plus devra comporter au moins 40% de la surface de plancher dédiée à des logements locatifs aidés

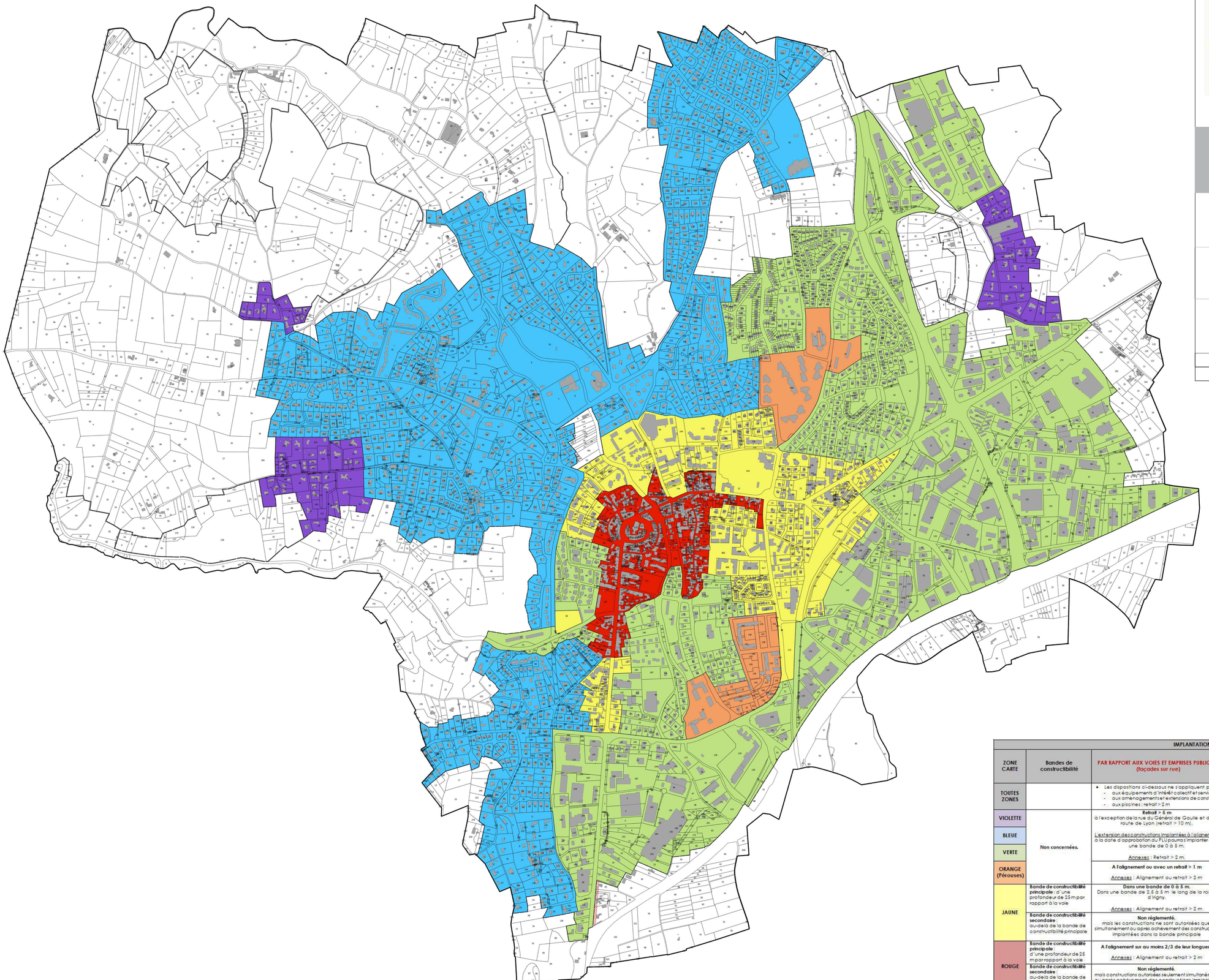
0 250 500 750 m

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement Zone urbaine
Article U2.1

Implantations des constructions

Pièce n°	Approbation	Modification simplifiée n°1
05-4	13 Février 2020	16 Mars 2022



0 250 500 750 m

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

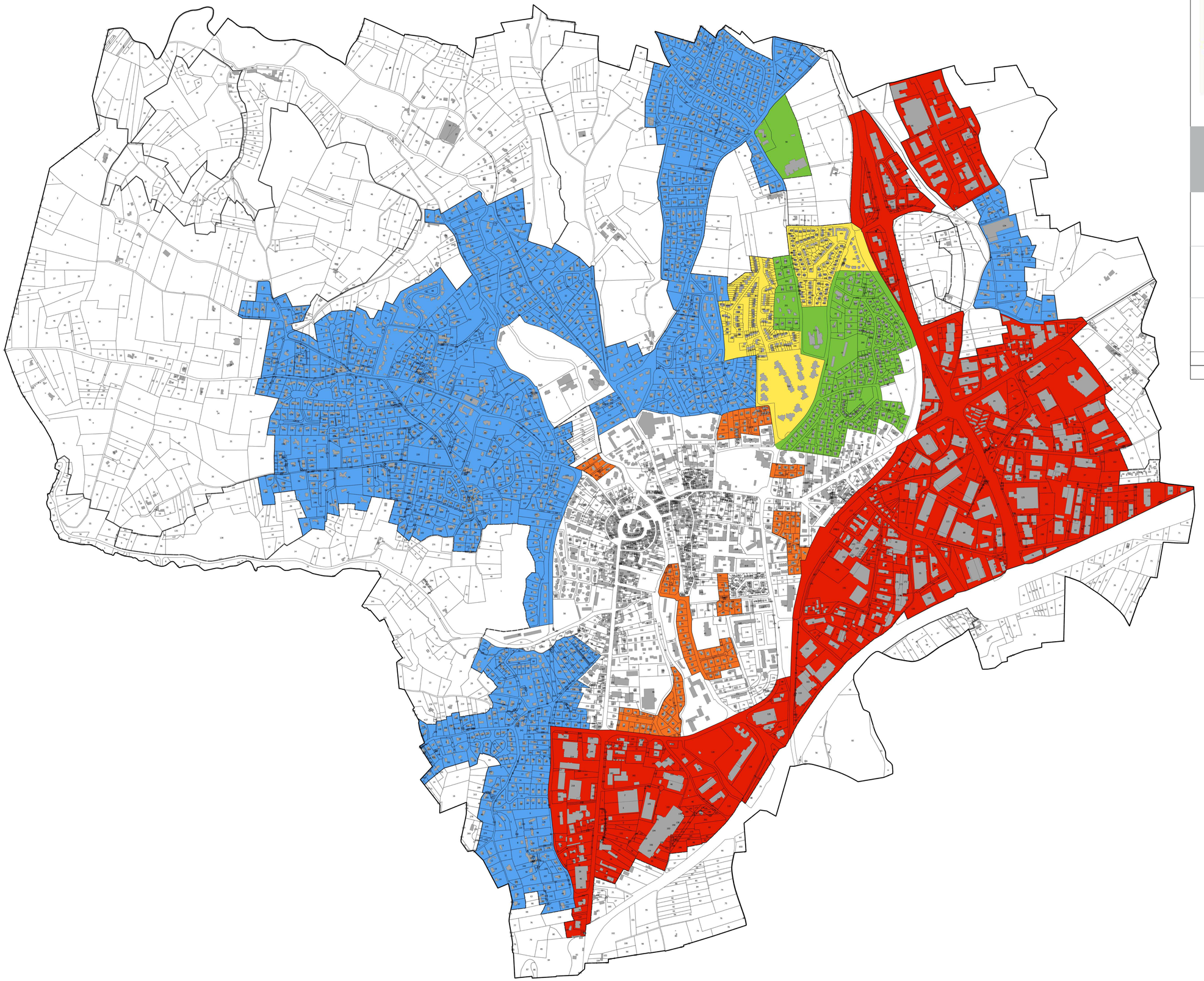
ZONE CARTE	Bandes de constructibilité	PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (façades sur rue)	PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT
TOUTES ZONES		• Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas : - aux équipements d'intérêt collectif et services publics - aux aménagements et extensions de constructions implantées différemment de la règle générale		
VIOLETTE	Non concernées.	**Retrait > 5 m** à l'exception de la rue du Général de Gaulle et de la route de Lyon (retrait > 10 m).	Seule l'extension des constructions implantées sur limite à la date d'approbation du PLU pourra s'implanter sur limite	distance > 4 m
BLEUE		Les extensions des constructions implantées à l'alignement à la date d'approbation du PLU pourra s'implanter dans une bande de 0 à 5 m. Annexes : Retrait > 2 m.	**Retrait > 4 m** Seule l'extension des constructions implantées sur limite à la date d'approbation du PLU pourra s'implanter sur limite	
VERTE			**Retrait > 3 m** Seule l'extension des constructions implantées sur limite à la date d'approbation du PLU pourra s'implanter sur limite	Non réglementé
ORANGE (Pérouses)		**A l'alignement ou avec un retrait > 1 m** Annexes : Alignement ou retrait > 2 m	**Retrait > 5 m** Seule l'extension des constructions implantées sur limite à la date d'approbation du PLU et les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 m pourront s'implanter sur limite.	Non réglementé
JAUNE	**Bande de constructibilité principale :** d'une profondeur de 25 m par rapport à la voie	**Dans une bande de 0 à 5 m.** Dans une bande de 2,5 à 5 m le long de la route d'Irigny. Annexes : Alignement ou retrait > 2 m	**Sur une limite séparative au plus** (ordre semi-continu ou discontinu). Dans le cas d'un retrait : d = h/2 > 4 m	Non réglementé
	Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale	**Non réglementé.** mais les constructions ne sont autorisées que simultanément ou après achèvement des constructions implantées dans la bande principale	**Sur une limite séparative au plus** (ordre semi-continu ou discontinu). Dans le cas d'un retrait : d = h/2 > 4 m Les constructions implantées dans une bande de 0 à 4 m par rapport à la limite séparatives sont limitées à 3,50 m de hauteur.	
ROUGE	**Bande de constructibilité principale :** d'une profondeur de 25 m par rapport à la voie	**A l'alignement sur au moins 2/3 de leur longueur** Annexes : Alignement ou retrait > 2 m	**Sur une limite séparative au moins** (ordre continu ou semi-continu). Dans le cas d'un retrait : d = h/2 > 3 m	Non réglementé
	Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale	**Non réglementé.** mais constructions autorisées seulement simultanément ou après achèvement des constructions implantées dans la bande principale	**Sur une limite séparative au plus** (ordre semi-continu ou discontinu). Dans le cas d'un retrait : d = h/2 > 3 m Les constructions implantées dans une bande de 0 à 4 m par rapport à la limite séparatives sont limitées à 3,50 m de hauteur.	

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement Zone urbaine
Article U2.2

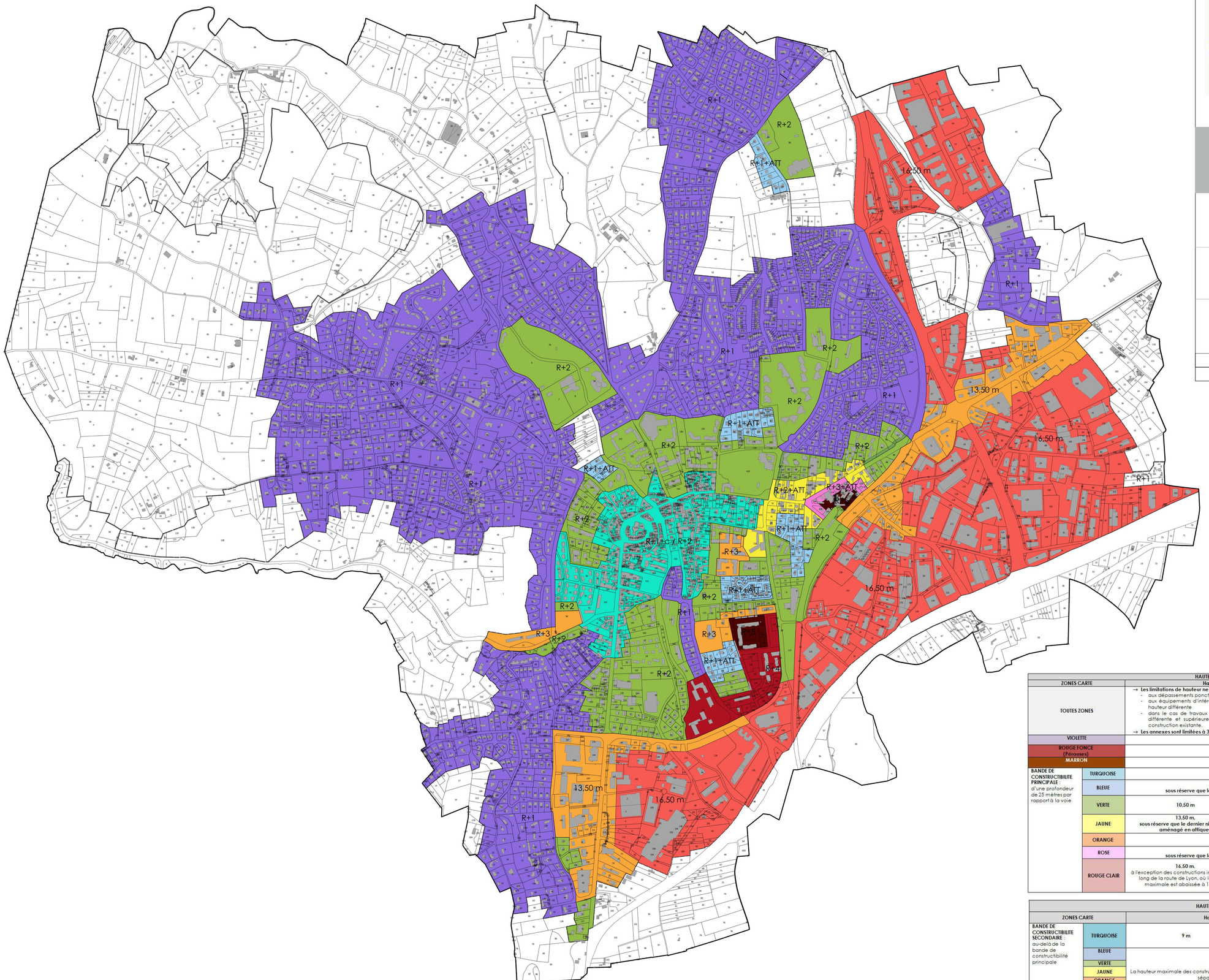
Emprises au sol

Pièce n°	Approbation	Modification simplifiée n°1
05-4	13 Février 2020	16 Mars 2022



10 % L'emprise au sol autorisée sur les parcelles déjà construites à la date d'approbation du PLU pourra être augmentée
15 % dans la limite de 20% de l'emprise au sol autorisée sans pouvoir excéder 20% de la surface de plancher et sous réserve
20 % que le dépassement de l'emprise au sol soit destiné à une extension de la construction principale existante, ou à la
30 % réalisation d'une construction annexe.
60 %

0 250 500 750 m



PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement Zone urbaine
Article U2.3

Hauteurs des constructions

Pièce n°	Approbation	Modification simplifiée n°1
05-4	13 Février 2020	16 Mars 2022

HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

ZONES CARTE		Hauteur maximale en mètres		Equivalence en niveaux
TOUTES ZONES		→ **Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas :** - aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, - aux équipements d'intérêt collectif et services publics* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente - dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante. → **Les annexes sont limitées à 3,50 m de hauteur.**		
VIOLETTE		**8 m**		**R+1**
ROUGE FONCE (Pérouses)		**16,50 m**		**R+4**
MARRON		**20 m**		**R+5**
BANDE DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE : d'une profondeur de 25 mètres par rapport à la voie	**TURQUOISE**	**10,50 m**		**R+2**
	BLEUE	**10,50 m** **sous réserve que le dernier niveau soit aménagé en attique***		**R+1+attique**
	VERTE	**10,50 m**	Dans une bande de 10 mètres par rapport à l'alignement, la hauteur des constructions devra être au minimum de 8 m (ou équivalent R+1)	**R+2**
	JAUNE	**13,50 m.** **sous réserve que le dernier niveau soit aménagé en attique***		**R+2+attique**
	ORANGE	**13,50 m**		**R+3**
	ROSE	**16,50 m** **sous réserve que le dernier niveau soit aménagé en attique***		**R+3+attique**
	ROUGE CLAIR	**16,50 m.** à l'exception des constructions implantées le long de la route de Lyon, où la hauteur maximale est abaissée à 13,50 m.	Les constructions implantées dans une bande de 5 mètres par rapport aux limites séparatives seront limitées à une hauteur de 9 m.	**Bâtiments d'activités**

HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

ZONES CARTE		Hauteur maximale en mètres		Equivalence en niveaux
BANDE DE CONSTRUCTIBILITE SECONDAIRE : au-delà de la bande de constructibilité principale	**TURQUOISE**	**9 m**	La hauteur maximale des constructions implantées à moins de 4 m par rapport aux limites séparatives est abaissée à **3,50 m.**	**R+1+c**
	BLEUE	La hauteur maximale des constructions implantées à moins de 4 m par rapport aux limites séparatives est abaissée à **3,50 m.**		
	VERTE			
	JAUNE			
	ORANGE			
	ROUGE FONCE (Pérouses)			
	ROSE	La hauteur maximale des constructions implantées à moins de 4 m par rapport aux limites séparatives est abaissée à **13,50 m.**		
	ROUGE CLAIR	**16,50 m**	Les constructions implantées dans une bande de 5 mètres par rapport aux limites séparatives seront limitées à une hauteur de **9 m.**	

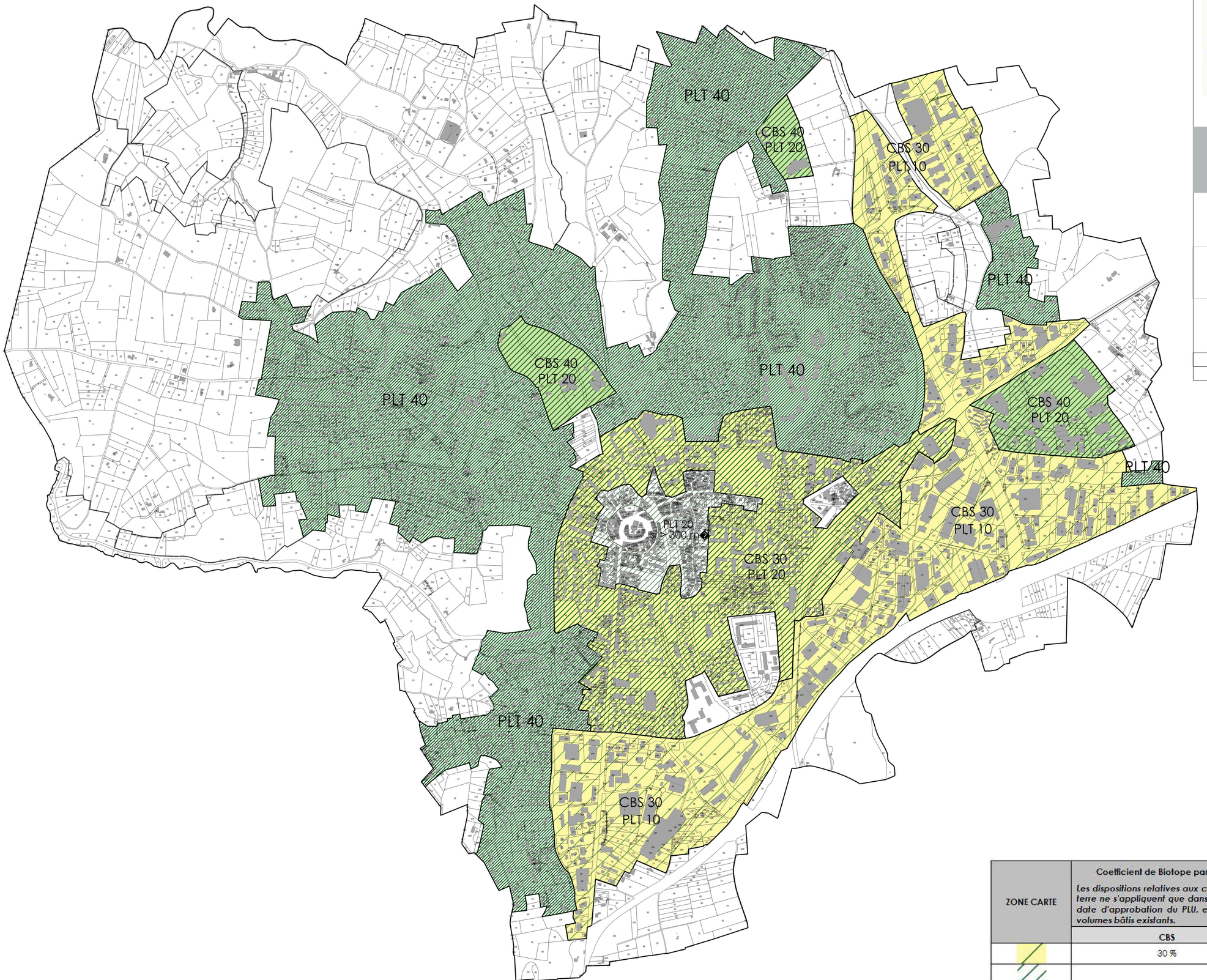
*attique :
Dernier niveau d'une construction qui devra :
- *être édifié avec un retrait minimal de 2,50 m par rapport au nu extérieur d'au moins deux des façades du niveau inférieur (incluant de préférence une façade Sud),*
- *disposer d'une surface de plancher inférieure à 50 % de la surface de plancher du niveau inférieur*

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement Zone urbaine
Article U2.5

Coefficient de biotope par surface (CBS) et Surfaces de Pleine Terre (PLT)

Pièce n°	Approbation	Modification simplifiée n°1
05-4	13 Février 2020	16 Mars 2022



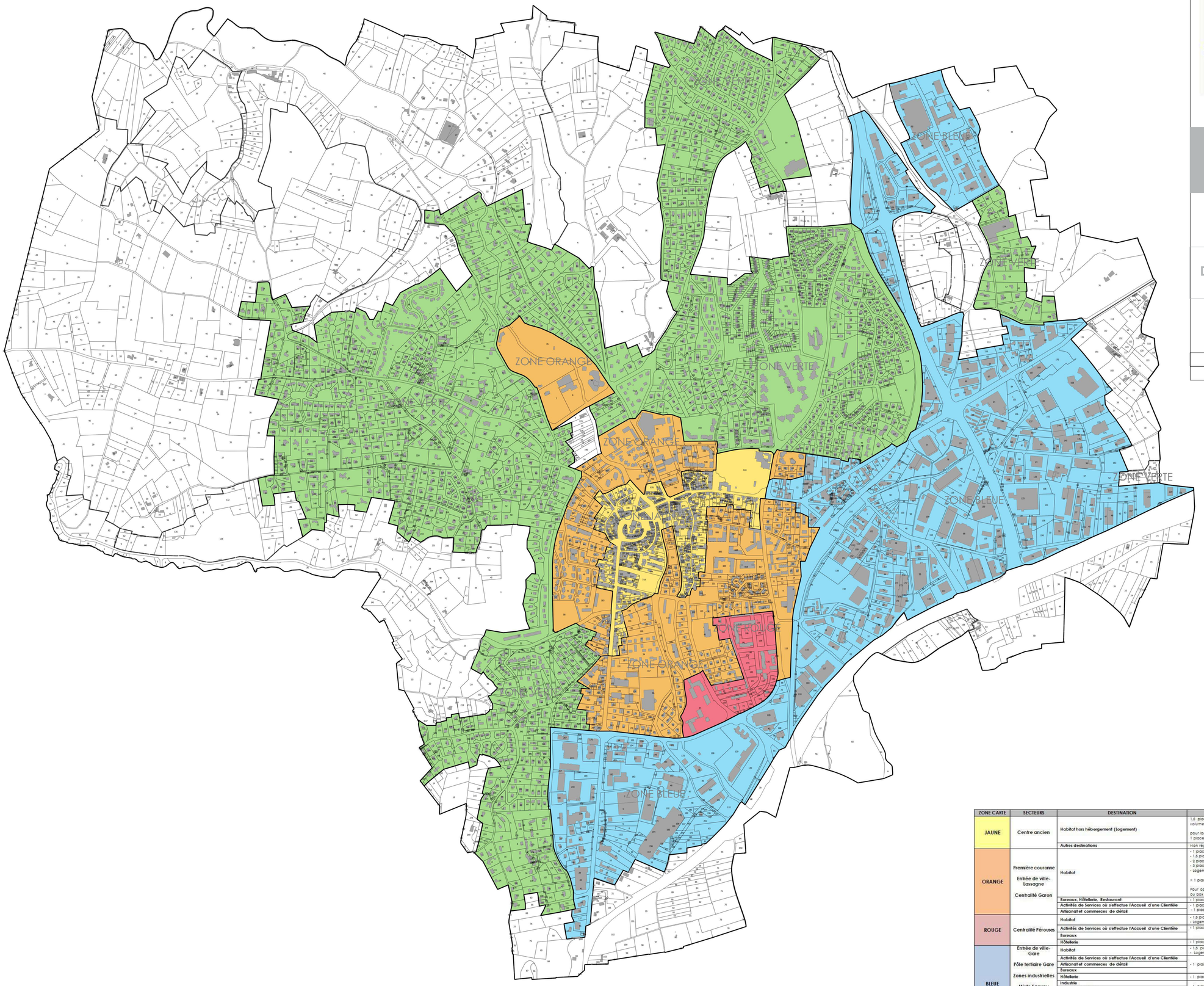
ZONE CARTE	Coefficient de Biotope par Surface (CBS) mini / Surface de PLeine Terre (PLT) mini *Les dispositions relatives aux coefficient de biotope par surface et aux surfaces de pleine terre ne s'appliquent que dans le cadre de la création de logements n'existant pas à la date d'approbation du PLU, et créés en dehors (extension, nouvelle construction) des volumes bâtis existants.*	
	CBS	**PLT**
	30 %	10 %
		20 % (pour tènements > 300 m²)
	30 %	20 %
	40 %	20 %
		40 %

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement Zone urbaine
Article U2.6

Dispositions relatives au stationnement

Pièce n°	Approbation	Modification simplifiée n°1
05-4	13 Février 2020	16 Mars 2022



ZONE CARTE	SECTEURS	DESTINATION	NOMBRE D'EMPLACEMENTS A CREER
JAUNE	Centre ancien	Habitat hors hébergement (Logement)	1,5 places / logement créé dans le cadre d'une nouvelle construction (développée en extension du volume existant) + pour logements > 200 m² créés dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un changement de destination : 1 place/tranche complète de 80 m² de surface de plancher créée
		Autres destinations	Non réglementé
ORANGE	Première couronne Entrée de ville-Lassagne Centralité Garon	Habitat	- 1 place/logement < 55 m² de surface de plancher créée - 1,5 places/logement entre 55 et 95 m² de surface de plancher créée - 2 places/logement entre 55 et 95 m² de surface de plancher créée - 3 places/logement > 95 m² de surface de plancher créée - Logements Locatifs Sociaux : 1 place/logement + 1 place supplémentaire par tranche complète de 5 logements (Visiteurs) Pour opérations > 20 logements : le nombre de places de stationnement créées dans le cadre de garages ou box individuels fermés sera limité à 50 % du nombre total de places de stationnement créées.
		Bureaux, Hôtellerie, Restaurant	- 1 place/30 m² de surface de plancher créée
		Activités de Services où s'effectue l'Accueil d'une Clientèle	- 1 place/ tranche complète de 80 m² pour constructions < 300 m² de surface de plancher créée
		Artisanat et commerces de détail	- 1 place/ tranche complète de 40 m² pour constructions > 300 m² de surface de plancher créée
ROUGE	Centralité Férouses	Habitat	- 1,5 places/logement + 1 place par tranche complète de 5 lgmts (visiteurs) - Logements Locatifs Sociaux : 1 place/logement
		Activités de Services où s'effectue l'Accueil d'une Clientèle	- 1 place/ tranche complète de 40 m² de surface de plancher créée
		Bureaux	
		Hôtellerie	- 1 place/ tranche complète de 50 m² de surface de plancher créée
BLEUE	Entrée de ville-Gare Pôle tertiaire Gare Zones industrielles Mixte Sacuny Moninsable Mixte Sacuny Château ZA Loisirs urbains	Habitat	- 1,5 places/logement + 1 place par tranche complète de 7 logements (visiteurs) - Logements Locatifs Sociaux : 1 place/ logement
		Activités de Services où s'effectue l'Accueil d'une Clientèle	- 1 place/ tranche complète de 25 m² de surface de plancher créée
		Artisanat et commerces de détail	
		Bureaux	
		Hôtellerie	- 1 place/ tranche complète de 50 m² de surface de plancher créée
		Industrie	- 1 place/ tranche complète de 50 m² de surface de plancher créée
		Commerces de gros	
		Entrepôts	- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² jusqu'à 200 m2 de surface de plancher créée + 1 place de stationnement supplémentaire par tranche complète de 200 m² au-delà de 200m² de surface de plancher créée.
VERTE	Résidentiel	Habitat	- 2 places/logement + 1 place/logement supplémentaire (visiteurs) - Logements Locatifs Sociaux : 1 place/logement
		Hôtellerie	- 1 place/ tranche complète de 50 m² de surface de plancher créée
		Activités de Services où s'effectue l'Accueil d'une Clientèle	- 1 place / tranche complète de 25 m² de surface de plancher créée, avec au moins 1 place par construction dédiée à cet usage
		Bureaux	