



DEPARTEMENT DU RHONE
VILLE DE BRIGNAIS

Plan Local d'Urbanisme

Le règlement

Modification n°3 - *ORU des Pérouses*

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
04			16 octobre 2014

ZONE UH

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation principale d'habitat, qui pourra cependant accueillir des activités de type bureaux, commerces ou équipements publics destinés à assurer une mixité fonctionnelle de la zone, en complémentarité avec le centre bourg.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UH, 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 UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

1. Les constructions à usage :

- d'entrepôt,
- agricole,
- industriel
- artisanal.

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*.

ARTICLE UH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sous réserve d'être autorisés à l'article 10 des dispositions générales, sont admis les constructions et les travaux sur constructions existantes à usage :

- de commerces et de bureaux dans la limite de 600 m² de surface de plancher* ;
- d'annexes* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée ;
- les piscines lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.

2. Sont admis les affouillements et, en dehors de la zone inondable, 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 UH 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Il est précisé que :

- Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci devra être implanté en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.
- Les voies en impasse* sont proscrites.
- 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.

ARTICLE UH 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 :

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.

- Eaux usées :

Toute construction à usage 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 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 la nature du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, elles peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, avec un débit de fuite limité à 5 l/s.

ARTICLE UH 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

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

Les constructions nouvelles devront s'implanter :

- Soit à l'alignement* actuel ou futur, ou à la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées,
- Soit avec un retrait minimal de 1 m.

Les piscines non couvertes devront quant à elles s'implanter avec un retrait minimal de 2 m par rapport à l'alignement actuel ou futur, ou à la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées.

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

Règle générale

Les constructions nouvelles s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions sur limites sont autorisées sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3,50m.

Les piscines non couvertes devront quant à elles s'implanter avec un retrait minimal de 2m par rapport aux limites séparatives.

Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif*.

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

Sans objet.

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL

En dehors de la zone inondable, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol*.

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 15 m.

Dans le secteur UHh, la hauteur* maximale des constructions est fixée à 18 m.

La hauteur* maximale des annexes est limitée à 4 m.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Se reporter en fin de règlement au document spécial traitant de ce problème.

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT

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

Stationnement des véhicules

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

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1,5 emplacement par logement + 1 emplacement supplémentaire par tranche complète de 5 logements
- Logement locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 emplacement par logement.

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

- 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

3 – Pour les constructions à usage d'hôtel :

- 1 place pour 25 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 hors œuvre nette 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.

A noter que les places de stationnement réalisées dans l'emprise des voies publiques ne pourront pas être prises en compte dans le cadre de l'instruction des permis de construire.

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS *

Sans objet

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Prescriptions communes applicables à toutes les constructions

1.1 – Règles générales d'aspect

La réglementation applicable à l'aspect extérieur des constructions conditionne la conservation et l'harmonie du cadre urbain. Elle est donc établie en fonction de l'analyse des dispositions anciennes existantes.

Les travaux de toute nature, qu'ils soient d'entretien, de réparation, d'aménagement mettant en cause les parties extérieures sur rue ou sur cour des immeubles existants, lui sont soumis.

La réglementation s'applique au matériel urbain, aux objets mobiliers pouvant figurer, à titre accessoire, même temporairement, sur les façades.

Enfin, elle s'applique aux constructions neuves de toute nature, quelle que soit leur destination.

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

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

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 que le béton grossier, les briques, les parpaings, agglomérés, etc ...

Les couleurs des enduits, des peintures et des menuiseries doivent être conformes à l'une de celles déposées en Mairie, selon nuancier établi par le Comité Départemental du Rhône et approuvé le 7 novembre 2002 par le Conseil Municipal.

1.3 – Saillies

a) Tuyauterie

Aucune tuyauterie, autre que les descentes d'eaux pluviales, ne pourra être placée en façade.

b) Balcons et galeries

Dans la zone UB, les balcons en saillie de la façade donnant sur la rue, des immeubles réalisés en bordure de cette voie, sont interdits.

1.4 – Toitures

a) Pentes, sens du faîtage

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe, leur pente étant comprise entre 30 et 45 %, avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes accolés à une construction de taille plus importante et les constructions à usage d'annexes.

Lorsque la construction est réalisée en limite séparative, le sens du faîtage doit être perpendiculaire à cette limite, à l'exception des constructions à usage de stationnement* en batterie dont le faîtage peut être parallèle à la limite.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc ...)

Toitures terrasses

- Hors zone UH, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être :
 - soit accessibles et aménagées et directement liées à une pièce principale de la construction (à l'exception des locaux techniques). Dans ce cas elles ne devront pas représenter plus de 20% des surfaces totales de toiture des bâtiments.
 - soit conçues pour assurer la gestion ou la récupération des eaux pluviales. Dans ce cas, elles devront être traitées avec le plus grand soin de façon à présenter un aspect esthétique satisfaisant, à plus forte raison lorsqu'elles sont visibles depuis les constructions voisines.
- En zone UH, les toitures terrasses sont autorisées sans conditions.
- Les toitures végétalisées sont autorisées dans l'ensemble des zones.

b) Matériaux

La couverture sera d'aspect tuiles creuses de teinte naturelle ocre à ocre rouge.

En zone UH, d'autres matériaux sont autorisés à condition toutefois de ne pas présenter de qualité de brillance.

En cas d'extension, la toiture nouvelle devra être réalisée conformément à l'ancienne.

En cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être identiques à ceux existants ou adaptés à la pente du toit sous réserve que leur coloration soit conforme à celle autorisée au premier alinéa.

En cas de constructions à usage de stationnement* en batterie et lorsqu'elles constituent les garages nécessaires aux constructions autorisées, une toiture terrasse végétalisée pourra être autorisée.

1.5 – Enseignes publicitaires

Aucune enseigne ne pourra être placée au-dessus du niveau du premier étage.

Il ne sera autorisé qu'une enseigne par commerce, dont la taille devra être en harmonie avec le cadre dans lequel elle s'intègre.

1.6 – Mouvement de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Lorsqu'un terrain possède des parties en pente, la construction d'un bâtiment ne doit pas entraîner des mouvements de terre excessifs.

Ni la hauteur du déblai, ni celle du remblai ne devront excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15 %
- 1 m 50 pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 % et 30 %
- 2 m pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30 %

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des garages enterrés ou semi-enterrés autorisés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère possible.

Les déblais et les remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

Composition des talus :

La pente du talus ne doit pas excéder 20 %.

Les talus doivent être plantés.

1.7 – Clôtures

La hauteur maximum est fixée à 1,60 m.

Dans la zone inondable

Seules sont autorisées comme clôtures :

- les haies vives
- les grillages
- les clôtures à trois fils maximum, espacés d'au moins 20 cm avec des poteaux distants d'au moins 3 mètres.

Ces clôtures devront être montées sans fondation faisant saillie au sol. De la même manière, les clôtures ne devront pas comporter de muret, en soubassement, de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

En dehors de la zone inondable

Elles doivent être constituées

- d'une clôture simple doublée d'une haie ;
- d'une serrurerie doublée d'une haie ;
- d'un mur maçonné enduit.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées par dérogation lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Elles doivent être dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la zone UB. Dans cette zone, la hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser celle des clôtures environnantes.

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds privés voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0.60 m la partie haute du terrain. Il pourra être surmonté d'une clôture avec un dispositif à claire-voie sans excéder une hauteur de 1,60 m par rapport à la partie du terrain la plus haute.

1.8 – Antennes paraboliques

Lorsqu'elles sont implantées sur une construction, les antennes paraboliques devront être situées en retrait par rapport aux bords de la toiture et de telle sorte que leur implantation permette la meilleure intégration possible.

Les antennes paraboliques devront être peintes dans une coloration identique à celle du milieu dans lequel elles devront s'intégrer.

1.9 - Protections particulières

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données (antennes, paraboles, etc...), doivent s'intégrer dans l'environnement en prenant compte de :

- leur localisation
- leur dimension et leur volume
- leur impact sur les vues à préserver, sur le paysage dans lequel ils s'insèrent.

1.10 - Energies renouvelables

- Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

- L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :
 - En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente du toit et dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.
 - En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures,
 - Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

2 – Prescriptions particulières applicables aux constructions anciennes existantes

2.1 – Ouvertures

a) Percements

Les percements nouveaux pourront être interdits s'ils ont pour effet de dénaturer l'aspect architectural de l'immeuble. Les percements autorisés devront être en harmonie avec les ouvertures traditionnelles.

b) Menuiseries – Fermetures – vitrages

Les fenêtres devront comporter 6 carreaux, les volets seront d'aspect bois plein, les portes devront être d'aspect matériau non composite et de conception traditionnelle, de plus, elles devront être implantées à l'alignement de la façade.

De préférence, toutes les menuiseries seront peintes.

Ne seront pas admis les portes vitrées, les pointes de diamant, les fers forgés.

2.2 –Murs de façade

Par murs de façade, il convient d'entendre aussi bien ceux sur rue que sur cour ou les murs pignons.

a) Murs en pierre de taille

Les murs en pierre de taille seront laissés en matériaux apparents.

Un enduit ne pourra être appliqué que dans le cas d'un parement très dégradé ou irréparable.

Les pierres de remplacement devront être identiques d'aspect sinon de provenance à celles d'origine.

b) Murs en pisé

Ils devront être recouverts d'un enduit à base de chaux et teintés.

c) Murs en moellons ou autres matériaux

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 que le béton grossier, les briques, les moellons agglomérés, etc ...

2.3 – Vitrines

Une plus large liberté pourra être accordée pour l'aménagement de vitrines commerciales dans les bâtiments anciens si la qualité de leur conception permet une intégration satisfaisante dans le site bâti.

3 – Règles concernant les immeubles neufs

3.1 – Généralités

L'introduction de fonctions nouvelles, le remplacement d'immeubles indésirables ou détruits accidentellement, l'accompagnement ou complément d'immeubles anciens peuvent être autant de raisons motivant la réalisation d'édifices ou immeubles neufs dans le centre-ville.

La diversité de ces motivations doit permettre une recherche d'expression architecturale qui, tout en contribuant à perpétuer la vie de ce centre, devra s'intégrer harmonieusement et porter témoignage de son époque.

Constructions d'architecture contemporaine

Le présent règlement ne fait obstacle aux projets d'architecture contemporaine, notamment à l'emploi de divers matériaux, dans la mesure où la construction projetée s'intègre de façon harmonieuse dans son environnement.

3.2 – Composition

Les caractéristiques dimensionnelles de chaque immeuble seront définies par analogie avec les immeubles voisins présentant une qualité architecturale certaine.

En zone UB, les constructions ayant une façade importante sur voie importante seront traitées de manière à retrouver l'échelle des constructions anciennes existantes sur Brignais.

Si la composition des plans, l'organisation des volumes intérieurs sont libres, ils seront guidés par le respect de l'échelle à donner aux façades.

3.3 – Coloration

La coloration des bâtiments est l'un des éléments principaux de leur adaptation au paysage urbain. Les constructions nouvelles seront en conséquence soumises aux dispositions définies en 1-2.

3.4 – Annexes

Les annexes isolées ne doivent pas rompre l'harmonie de l'ensemble bâti. Leur coloration doit s'harmoniser avec celle du bâtiment principal.

Les constructions d'aspect métallique sont interdites.