



DEPARTEMENT DU RHONE
COMMUNE DE BRIGNAIS



Révision simplifiée n°1 du PLU R è g l e m e n t

Pièce n°	Révision prescrite le	Document soumis à enquête publique	Approbation
02	5 juillet 2007	Du 3 janvier au 7 février 2008	15/05/2008

ZONE AUc

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'équipements, destinée à assurer, à terme, le développement du centre ville. Cette zone est soumise dans sa totalité à des Orientations d'Aménagement.

Cette zone correspond au quartier de la Giraudière. Elle comprend deux secteurs :

Un secteur Auc1 pour lequel l'urbanisation est admise par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble (Zone d'Aménagement Concerté).

Un secteur Auc2, correspondant aux projets prévus à court terme et aux bâtiments existants.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUc sauf stipulations contraires. Toute occupation ou utilisation du sol non interdite à l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières à l'article 2, est admise.

Gestion des risques d'inondation : cf. l'article 10 des dispositions générales et le plan des secteurs annexé au présent règlement.

ARTICLE AUc 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

1. Les constructions neuves à usage :
 - industriel,
 - agricole,
 - d'entrepôt,
 - artisanal,
2. **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*.
3. **Les installations et travaux divers** suivants :
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les dépôts de véhicules*
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
4. l'ouverture de **carrières***
5. **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 AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Sous réserve d'être autorisés à l'article 10 des dispositions générales, sont admis sous conditions :

1. Les **constructions neuves** à usage :
 - de commerce, dans la limite de 250m² de surface de vente,
 - d'annexes et de piscines, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.
2. **L'aménagement* et l'extension*** des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination* contraire au statut de la zone.
3. Les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif** sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
4. **La reconstruction* à l'identique** des bâtiments détruits par un sinistre sous les réserves édictées à l'article 10 des dispositions générales et à la condition que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,
5. **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.

Dispositions particulières :

Les travaux sur les éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme et identifiés au plan de zonage comme « **bâtiment patrimonial à préserver** », et « **murs patrimoniaux à préserver** » doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques esthétiques ou paysagères des éléments concernés ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

La démolition de ces éléments est soumise au permis de démolir, conformément à l'article R421-28 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUc 3 – ACCES ET VOIRIE :

Il est rappelé que l'article R 111-4 s'applique (article reproduit en annexe).

Il est précisé cependant les règles suivantes :

Accès

1. L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Voirie

- **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.
- En outre, **les voiries doivent être dimensionnées** en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.
- **La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble** doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
- **Les voies nouvelles en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.
- **Les aménagements de voirie publique ou privée** doivent comporter **au moins 10% de surfaces perméables**

ARTICLE AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

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 :

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetée au réseau séparatif s'il existe.

Eaux non domestiques (eaux industrielles) :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Electricité et téléphone :

Dans les ZAC, dans les lotissements et ensembles groupés d'habitations, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES :

L'implantation des façades par rapport à l'emprise publique actuel ou futur, ou à la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées doit se faire :

1. Le long des alignements imposés au plan de zonage et dans les Orientations d'Aménagement :

Le long des **alignements continus**, les façades principales des bâtiments doivent s'implanter sur toute la longueur de ces alignements. La continuité de l'alignement peut être interrompue (vides entre deux bâtiments par exemple) si la longueur totale des interruptions ne dépasse pas 20% du linéaire de façade.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours ou pour des raisons paysagères, il pourra être imposé, à l'angle des deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

2. Le long des autres voies de desserte internes publiques ou privées :

L'implantation des constructions peut se faire :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement : dans ce cas, le retrait sera compris dans une bande de 3 à 6m et devra faire l'objet d'un aménagement qualitatif, soit en continuité du traitement de l'espace public contigu, soit par un aménagement permettant de marquer la limite entre le public et le privé (clôture, plantations, etc.)

3. Cas particulier :

Les équipements collectifs peuvent s'implanter en retrait des alignements imposés à condition de respecter les règles prévues pour les constructions en retrait (voir alinéa 2.).

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements, extensions, surélévations et reconstructions de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,

ARTICLE AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent s'implanter :

- **soit en retrait** des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 4 mètres,
- **soit en limite séparative, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone AUc.** Dans ce cas, la construction réalisée en limite n'excèdera pas 3,5m de hauteur à l'égout sur la limite.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

ARTICLE AUc 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé

ARTICLE AUc 10 – HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

PRINCIPES :

La hauteur des constructions doit être **compatible avec les gabarits fixés par le plan « Orientations programmatiques à respecter » figurant aux Orientations d'aménagement.**

La hauteur maximale est fixée à **14 mètres**. Elle doit être minorée d'un mètre en cas de toiture plate.

Le long de la rue du Presbytère, le premier front bâti compris dans une bande de 0 à 15m de l'alignement ne dépassera pas 8m.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante,
- en cas de reconstruction après sinistre, la hauteur maximum pourra être égale à la hauteur existante avant sinistre.

ARTICLE AUc 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.
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc.) sont interdits.

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 d'Habitat du Rhône et approuvé le 7 novembre 2002 par le Conseil Municipal. Les finitions de type « tyrolien, rustique ou projeté écrasé » sont proscrites.

1.3 Toitures

a) Aspect des toitures

Toitures traditionnelles :

- Les toitures doivent avoir deux 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.). Les ouvertures intégrées à la pente du toit sont autorisées mais pourront être limitées en nombre et en taille.
- La couverture sera d'aspect tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations de teinte naturelle ocre à ocre rouge.

Toitures terrasses

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 du bâtiment.
- soit conçues pour assurer la gestion ou la récupération des eaux pluviales. Dans ce cas, elles seront :
 - soit végétalisées,
 - soit paysagées, à dominante minérale ou végétale, et 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.

b) Dispositions particulières

- En cas de réfection ou d'extension mesurée, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

1.4 Mouvement de terre

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des garage 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.

1.5 Clôtures

Elles doivent être constituées par des haies vives, éventuellement doublées par un grillage, une barrière ou encore par une murette – hauteur maximum 1 mètre – surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

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 du secteur. Notamment, les murs pleins sont autorisés pour la conservation, le remplacement ou le prolongement de murs existants. Dans ce cas, la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur du mur existant.

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.

1.6 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.

En particulier ils ne seront pas visibles depuis l'espace public.

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.

2 – Prescriptions particulières applicables aux bâtiments patrimoniaux repérés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme

Autant que possible, les constructions anciennes devront conserver leur aspect initial :

- Les matériaux d'origine, en particulier les ouvrages en pierre apparente seront conservés ou restaurés. Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé.
- Les percements et ouvertures seront conservés dans leur positionnement et leurs proportions d'origine.
- Les nouveaux percements, s'ils sont nécessaires, devront respecter l'ordonnancement de la façade et être en harmonie de proportion avec les percements existants. Ils pourront être interdits s'ils ont pour effet de dénaturer l'aspect architectural de l'immeuble.
- Les éléments d'architecture anciens remarquables et les éléments de décor, (corniches, encadrements de fenêtres, corbeaux, volets, garde-corps, etc.) devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

- Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux, et respecter les règles de l'architecture originelle.
- 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.
- Les murs en pisé devront être recouverts d'un enduit à base de chaux et teintés.

Les modifications apportées aux bâtiments anciens et les extensions contiguës à ces bâtiments pourront être traitées **dans un esprit contemporain** à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.

2 – Prescriptions particulières applicables aux murs patrimoniaux repérés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme

Les murs repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont soumis au permis de démolir.

L'aspect d'origine des murs devra être conservé. En particulier, lorsqu'ils sont recouverts d'une couverture en tuiles, celle-ci devra être conservée ou remplacée à l'identique. Les murs pourront :

- soit être enduits. Dans ce cas les enduits devront respecter les prescriptions applicables aux façades (aspect et couleur des enduits)
- soit être laissés en pierre apparente. Dans ce cas, le rejointoiement devra être traité avec soin.

Murs en limite séparative :

Ils devront être conservés dans leur intégralité. Des percements ponctuels sont autorisés pour permettre le passage.

Murs situés sur l'espace public ou en limite sur espace public

Les murs devront être conservés au moins partiellement. Des démolitions partielles sont toutefois autorisés pour permettre la circulation des piétons et des automobiles. Les démolitions ne devront pas dépasser 60% du linéaire du mur et ne devront pas être d'un seul tenant.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées en cas d'impossibilité technique dûment démontrée, liée notamment à un mauvais état du mur. Dans ce cas, des mesures compensatoires (reconstruction d'un mur...) pourront être exigées.

3 – 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 de la toiture 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.

ARTICLE AUc 12 - STATIONNEMENT :

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

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 :

- Constructions individuelles et individuelles groupées : 2 emplacements par logement et un parc banal d'un emplacement par lot.
- Immeubles collectifs : 1,8 emplacements par logement et un parc banal d'un emplacement pour cinq logements.
- Logement locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 emplacement par logement.

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

- 1 emplacement par tranche complète de 40 m² de SHON réservée à cet usage.

3 – Pour les constructions à usage d'hôtel ou clinique, foyers de jeunes, de travailleurs ou de personnes du 3^{ème} âge, ou assimilés :

- 1 place pour 3 lits,

4 – Pour les constructions à usage de restauration :

- 1 emplacement par tranche complète de 20 m² de SHON réservée à cet usage.

La norme la plus contraignante étant retenue.

Le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

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 oeuvre 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.

ARTICLE AUc 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS *

Les abords de la construction doivent être traités avec 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.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- ▶ de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - ▶ de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - ▶ de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
 - ▶ **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- En aucun cas, le coefficient d'imperméabilisation des sols* ne pourra dépasser 70 % de la surface du tènement.
 - Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.
 - Les voies de desserte privées devront faire l'objet d'aménagements paysagés.
 - **La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène, dans la proportion d'au moins 30 %.

Les Espaces Boisés Classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- d'équipements collectifs* d'intérêt général,

Ensembles à protéger

Au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, les **Espaces Boisés Classés** repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Les secteurs repérés sous l'appellation « **ambiance végétale à préserver** », localisés au plan de zonage au titre de l'**article L 123-1-7°** du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

ARTICLE AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.