

## ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

---

Cette zone comprend les parties anciennes de La Chapelle de Guinchay et notamment le secteur de Pontanevaux et les hameaux des Broyers, des Journets, des Massonay, la partie ancienne des Nuguets et Les Potets.

Elle comporte un secteur **UBa** correspondant au hameau des Potets où l'assainissement autonome est autorisé.

Elle comporte un secteur **UBr** où le risque de ruissellement viticole est identifié.

La zone UB est soumise au passage d'infrastructures terrestres classées « voies bruyantes ».

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes isolées
- les dépôts de véhicules
- Les dépôts de matériaux inertes
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les constructions à usage agricole

#### **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les locaux à usage d'activité sont admis à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (tels que bruit, trafic, odeur...), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. Au niveau des volumes et de l'aspect extérieur, ils doivent être compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat.
- **Dans le secteur UBr**, les constructions devront prendre en compte le risque de ruissellement.

2. Dans les secteurs hachurés sur les plans de zonage, les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application (décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996).

Ces dispositions s'appliquent au voisinage de :

- la RD 906,
- la voie ferrée Paris-Lyon
- l'autoroute A6

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIES**

#### I - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

2. Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique. Cette sécurité est appréciée en fonction, notamment, de la position des accès, de leur configuration, et de la nature et l'intensité du trafic.

Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

3. Le long de la RD 906 et de la RD 95, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une autre voie ou une voie latérale ; si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point.

4. Les portails d'entrées doivent être réalisés à au moins 5 mètres du domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### II – Voiries

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UB 4 – RESEAUX**

#### 1 Alimentation en eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

## 2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

**En secteur UBa**, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est autorisé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

## 3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales doivent être :

- ° Soit absorbées en totalité sur le terrain
- ° Soit dirigées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune. Dans ce cas des dispositifs de rétention pourront être exigés afin de maîtriser les débits en fonction des capacités d'absorption de l'exutoire.

## 4 Electricité et télécommunication :

Tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés.

## **ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue. Dans le cas contraire, elles s'implanteront à une distance supérieure à 5 m de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

## **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

## **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE**

Non réglementé

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Règle générale de hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Une hauteur différente de celle indiquée ci-dessus pourra être imposée si la configuration des lieux ou la volumétrie des immeubles voisins le justifient afin de permettre l'intégration optimale de la construction dans le contexte urbain.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (tour hertzienne, pylône...)

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Elles respecteront les principes suivants:

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, celliers ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux,
- pour les constructions principales, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour les abris de jardin et pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.

Pour les bâtiments à usage d'équipements collectifs, publics et d'infrastructure, il n'est pas fixé d'autres règles architecturales.

### 2 - Toitures

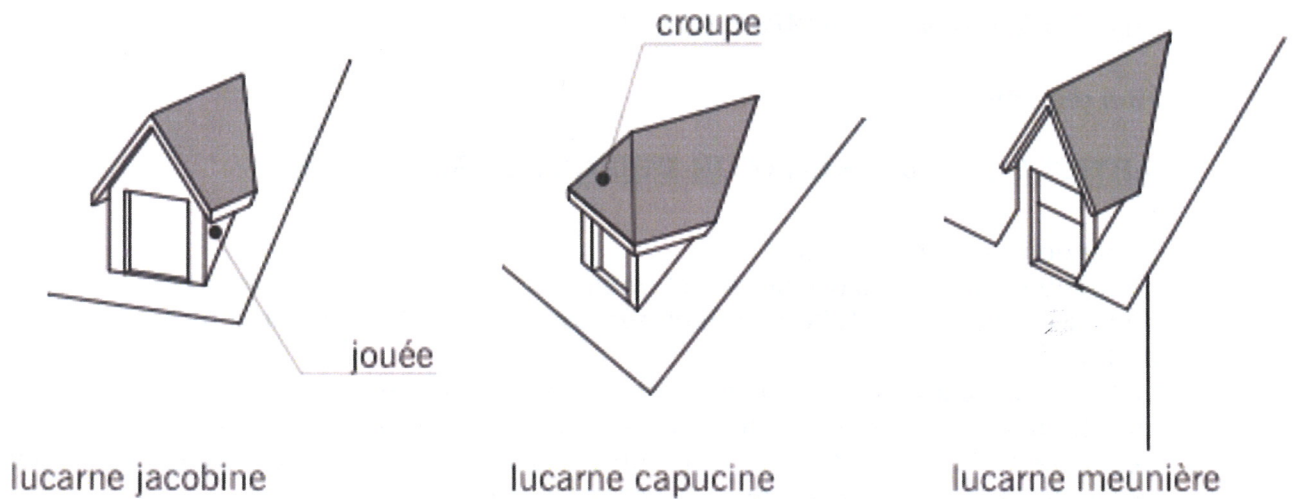
La toiture des bâtiments principaux sera constituée au minimum de 2 pans. Toutefois, les croupes et les toitures terrasses ou plates pourront être autorisées.

La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 30 et 40 %.

La pente des toits des bâtiments annexes sera comprise entre 20 et 40 %.

Les toitures à un seul pan sont autorisées sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture.

Ouvertures dans la toiture : sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture et les lucarnes dites capucines, jacobines ou meunières.



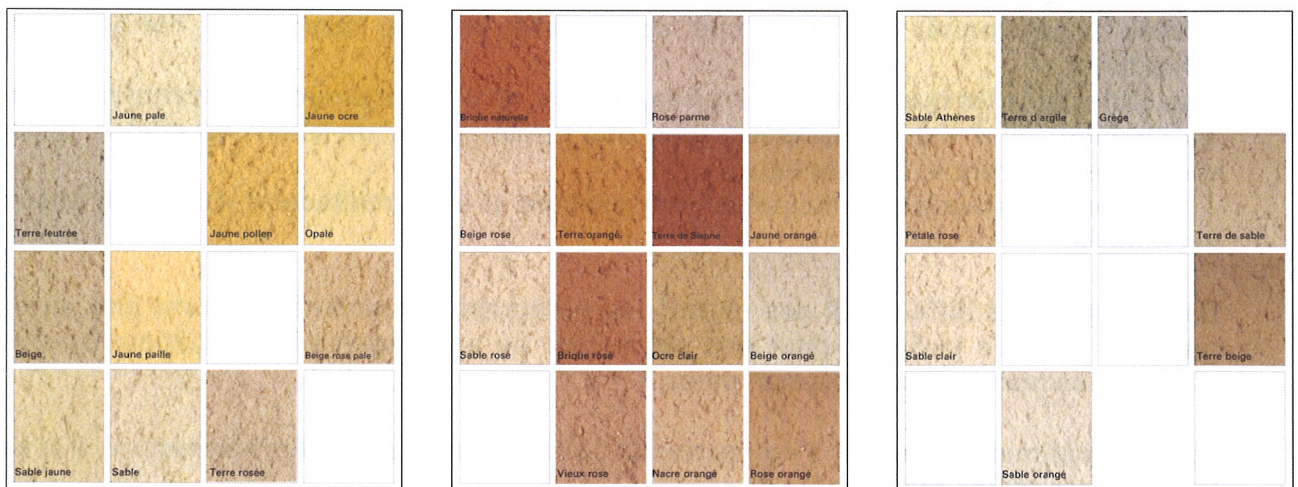
### 3 - Façades

- Les façades doivent présenter un aspect :

Soit de pierre apparente, de pisé avec des joints de couleur ocre ou sable

Soit enduite d'une couleur se référant au nuancier ci-dessous et consultable en mairie

Soit en bardage bois. Le bardage présentera une teinte bois naturelle.

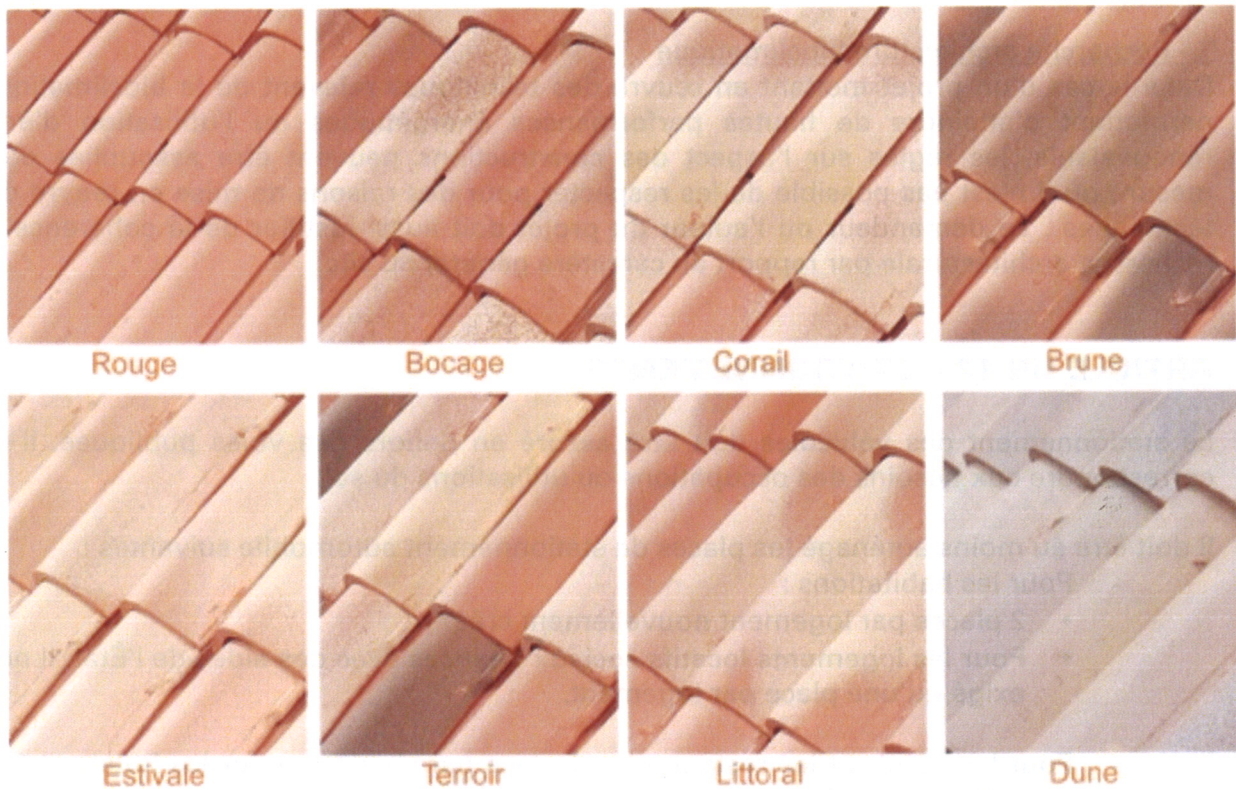


### 4 - Matériaux et teintes

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

La couverture sera réalisée en tuiles canal, mâçonnaises ou similaires dont les teintes se référeront au nuancier ci-dessous :



Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et du fibro-ciment teinte naturelle.

#### 5 - Clôtures

La hauteur des clôtures en limites séparatives et sur le domaine public ne doit pas dépasser 2 mètres.

Toutefois, sur le domaine public, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Les clôtures sur le domaine public seront constituées :

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal)
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.
- soit d'un mur bahut de 0,60 m de haut surmonté d'une grille ou d'une palissade en bois. La hauteur maximum de l'ensemble est limitée à 2 mètres.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

6 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

#### 7 - Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENTS**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Il doit être au moins aménagé les places de stationnement automobile suivantes :

- Pour les habitations :
  - 2 places par logement nouvellement créé
  - Pour les logements locatifs sociaux financés avec des aides de l'État, il ne sera exigé qu'une place par logement.
- Pour les hôtels et les restaurants : 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Pour les établissements de commerce de détail : une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour les commerces dont la surface de vente dépasse 100 m<sup>2</sup>
- Pour les établissements de service et de bureau : une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour les établissements de service et de bureau dont la surface dépasse 150 m<sup>2</sup>
- Pour les établissements à caractère artisanal : une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour les constructions dont la surface dépasse 100 m<sup>2</sup>.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places de stationnement faisant défaut pourront être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, le constructeur faisant la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

Dans les lotissements, des espaces collectifs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques des lotissements pourront être exigés.

#### Conservation des espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### Conservation des haies et des ripisylves

Les haies, boisement de berges et secteurs humides repérés sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager ou écologique (art. L123.1.5 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées dans leur plus grande partie.

Toute coupe fait l'objet d'une demande d'autorisation et si un aménagement prévoit de supprimer une partie de ces boisements linéaires, des plantations compensatoires devront être prévues.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le COS maximum applicable est égal à 0,50 (Coefficient exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher constructible (SP) par m<sup>2</sup> de terrain (S) soit  $SP/S = 0,50$ )

Le COS n'est pas applicable :

1. Dans le cas des constructions ou aménagements de bâtiments publics, scolaires, sanitaires, hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.
2. Dans le cas d'aménagement d'un bâtiment existant à condition qu'il n'entraîne pas une extension du volume extérieur,

### **SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

---

#### **ARTICLE UB 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE UB 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.