DÉPARTEMENT DE L'AIN

### MAIRIE de DRUILLAT

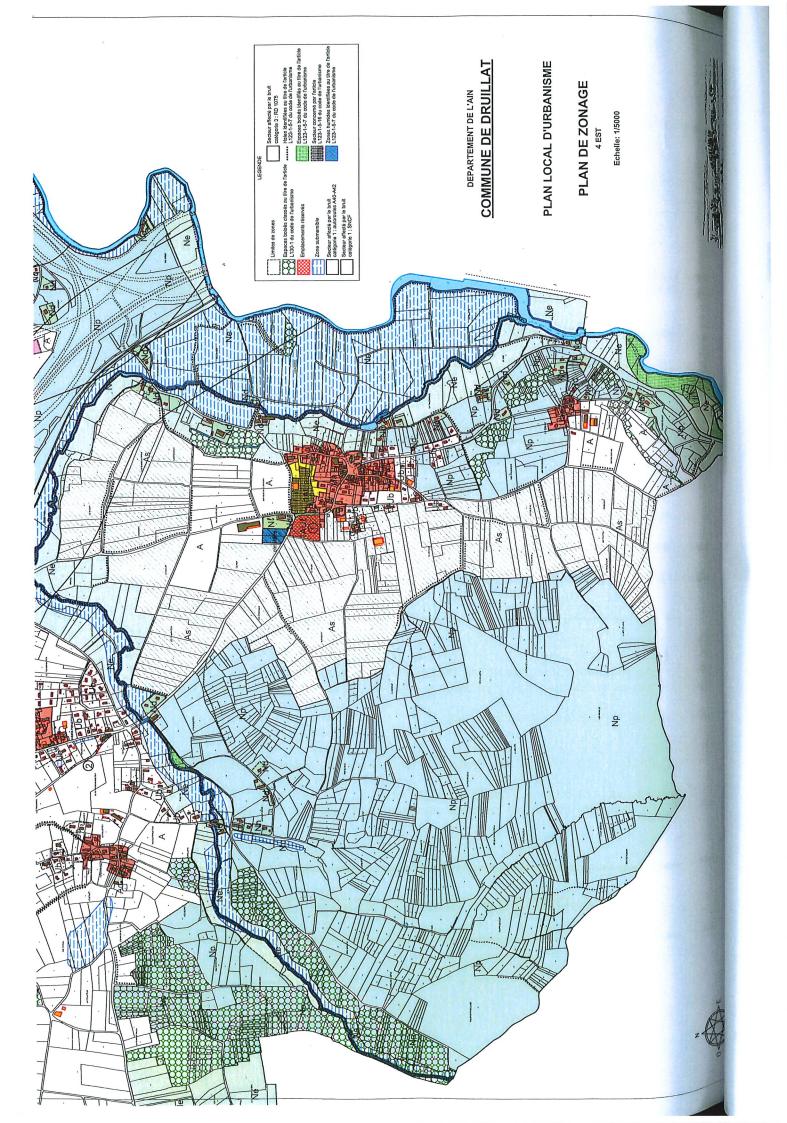
Tól.: 04 74 39 07 95



mairiedruillat@wanadoo.fr

# PROJET D'EXTENSION DE LA SALLE POLYVALENTE CONSULTATION MAITRISE D'ŒUVRE PLAN DE ZONAGE PLU ET REGLEMENT DE LA ZONE Ua







### I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua recouvre les parties urbaines les plus denses et les plus anciennes du bourg de Druillat, de Basses et Hautes-Rossettes et de Turgon.

Les constructions sont édifiées en général à l'alignement des voies, et en ordre continu ou discontinu.

Cette zone est équipée des réseaux publics.

Elle est multi-fonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

### ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les constructions à usage agricole qui créent une nouvelle unité d'exploitation
- ◆ les changements de destination des rez-de-chaussée à usage commercial (à la date d'approbation du PLU)
- le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme).
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

## ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et extensions de constructions existantes à usage d'activités agricoles, artisanales, de commerces, les entrepôts, et les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

- ◆ Au centre-village (place H. Dunant), les constructions doivent privilégier la vocation commerciale ou de services au rez-de-chaussée des constructions.
- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

### ARTICLE Ua 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 1 - ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés.

### 2 - VOIRIE

- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demitour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

• Toutefois, dans le cas d'une opération d'ensemble, de l'aménagement ou de l'extension de bâtiments existants, les normes peuvent être adaptées si la topographie des lieux, le projet ou l'environnement bâti le justifient.

### ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

### Alimentation en eau potable

- \* Toute construction à usage d'habitation ou 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.
- \* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

### Assainissement des eaux usées

- \* Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale et agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### ♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- \* Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- \* Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - ♦ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - ◊ soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- \* Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

### • Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés

Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

### + Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

### **ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voir l'article 6 des Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

### ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Voir l'article 6 des Dispositions générales

- ullet A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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 3 mètres (D = H/2 avec D  $\geq$  3).
- ♦ L'implantation est libre pour les bâtiments annexes dont la superficie au sol n'excède pas 15 m2.

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

Non réglementé.

### ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

### ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir l'article 6 des Dispositions générales

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.
- ◆ En cas de réhabilitation, aménagement, extension de constructions dans le bâti ancien de plus grande hauteur, la hauteur à prendre en compte est celle du bâtiment existant et des bâtiments les plus proches.

PLU de Druillat - Règlement - A. Dally-Martin Etudes d'Urbanisme

◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

# ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

### • Spécificités pour la restauration du bâti ancien :

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des baies ouvertures généralement plus hautes que larges), aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords).

### • Implantation et volume :

- \* Lorsqu'il existe un alignement bâti continu le long d'une voie, constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, alignements, ouvertures ...
- \* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- \* La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- \* Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les toits doivent être réalisés avec 2 pans minimum. Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
- \* Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture, ou comme élément de liaison. Ils doivent respecter la pente de 30 à 45 %.
- \* Les toitures terrasses sont interdites sauf comme élément restreint de liaison.

- \* Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage, et les constructions admises en limite séparative.
- \* Les architectures étrangères à la région (chalets, mas provençaux ...) sont interdites.
- \* Les vérandas ne sont pas assujetties à ces règles.

### • Eléments de surface :

- \* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- \* Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités en excluant les imitations et les effets d'inachevés. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- \* Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures.

- \* Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teintes allant du rouge au brun. Pour les bâtiments d'activités et d'annexe, les couvertures doivent être de teintes allant du rouge au brun.
- \* Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- \* Les vérandas ne sont pas assujetties à ces règles.
- \* Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant.

### Les clôtures :

- \* Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- \* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- Les clôtures doivent être constituées :
  - d'un simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans soubassement apparent (hauteur du soubassement limitée à 1 m),
  - ou d'un mur plein excepté pour des raisons de sécurité routière.
- \* Dans le cas d'un grillage, les clôtures doivent être doublées d'une haie vive d'essences locales (buis, noisetier, charmille ...) plantée en retrait. Cette disposition est obligatoire en limite de toutes parcelles voisines porteuses d'activités autorisées dans la zone.
- \* Les murs et murets en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- \* La hauteur des clôtures constituées d'un simple grillage avec ou sans soubassement est limitée à 1,80 mètre. La hauteur des clôtures réalisées par un mur plein est limitée à 1,50 mètre.

- \* Des murs d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu.
- \* La hauteur des clôtures 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 d'insertion dans le site.

### Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- \* Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- \* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- \* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les dispositions réglementaires pourront être adaptées afin de permettre, voir favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, orientation des façades ...).

### ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m2 y compris les accès. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- Il est exigé :
  - \* Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement minimum par logement.

Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- \* Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher.
- \* Pour les activités artisanales : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
- \* Pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- \* Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :
  - \* destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.

- \* appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher
- \* destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- \* destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurants cumulés).

### ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

### Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- \* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- \* La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille ...). La variété dans la composition est recommandée.
- \* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- \* Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- \* Les opérations de 5 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

#### ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

# ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique pour toutes les constructions autorisées.