PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de L'HORME

Il Règlement

APPROBATION: 28 octobre 2008
MODIFICATION N°1 : 22 juin 2009
MODIFICATION N°2 : 21 octobre 2013
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 : 11 mai 2016
MODIFICATION SIMLPLIFIEE N°2 : 11 mai 2017
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 : 07 décembre 2017
MMODIFICATION SIMPLIFIEE N° 4 : 27 janvier 2022

Le présent règlement de PLU résulte des procédures suivantes :

- **Révision approuvée le 28 octobre 2008**
- **Modification n°1 approuvée le 22 juin 2009**
- **Modification n°2 approuvée le 21 octobre 2013**
- **Modification simplifiée n°1 approuvée le 11 mai 2016**
- **Modification simplifiée n°2 approuvée le 11 mai 2017**
- **Modification simplifiée n°3 approuvée le 07 décembre 2017**
- **Modification simplifiée n°4 approuvée le 27 janvier 2022**

SOMMAIRE

SOMMAIRE **5**

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .

DISPOSITIONS GEGERALES.....9

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : REGLEMENT DE LA ZONE UA.....17
CHAPITRE II : REGLEMENT DE LA ZONE UB.....23
CHAPITRE III : REGLEMENT DE LA ZONE UC.....29
CHAPITRE IV : REGLEMENT DE LA ZONE UD.....35
CHAPITRE V : REGLEMENT DE LA ZONE UF…… 39
CHAPITRE VI : REGLEMENT DE LA ZONE UL….....45

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VII : REGLEMENT DE LA ZONE AUA45.....51

CHAPITRE VIII : REGLEMENT DE LA ZONE AUC.....55

CHAPITRE IX : REGLEMENT DE LA ZONE AUF..... 61

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE X : REGLEMENT DE LA ZONE A..... 69

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE XI : REGLEMENT DE LA ZONE N..... 75

ANNEXE : DEFINITIONS ….... **81**

TITRE 1 :
DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.9 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatif aux Plan Locaux d'Urbanisme

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de L'Horme.

ARTICLE DG 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

A/ Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :

- R 111.2. Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- R 111.3. Prescriptions spéciales pour les constructions situées sur des terrains exposés à un risque.

- R.111.3.2 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- R 111.4. Refus pour desserte insuffisante.

- R111.14.2 Délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.

- R 111.15 Directives nationales d'aménagement.

- R 111.21 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

B/ Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L 111.9, L 111.10, L 123.5, L123.7 et L313.2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :
- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités.
- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123.5).

2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L 111.9).

3. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313.2 - alinéa 2).

C/ Prévalent sur les dispositions du PLU

- Les dispositions des plans des prévention des risques : le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI) de la Rivière Gier et le Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM)

- et les autres les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont situés dans les annexes du PLU.

- sans préjudice des autorisations à recueillir, les disposition- s particulières plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre d'une législation particulière, existante ou à venir, et notamment de celle relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

- la loi du 27 septembre 1941, article 14, réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement ; toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structures, objets, monnaies, etc...), doit être immédiatement signalée au Service Régional de l'Archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture (Hôtel du Département). Les vestiges ne devront en aucun cas être détruits avant examen par les spécialistes.

- Les dispositions de l'article 1 du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal, et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation et figurés par un graphisme spécial sur le plan de servitude.

- le règlement sanitaire départemental

D/ Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :

- dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant 5 ans à compter de l'arrêté du Certificat d'achèvement du lotissement. A l'issu de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.

- dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du PLU publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.

- à compter du 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil Municipal.

E/ Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications

"Selon l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973 modifiés par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou du lotissement, en ce qui concerne les réseaux de Télécommunications, sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, et le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, est imposé aux constructeurs.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements) les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser à leur charge les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de Télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à FRANCE TELECOM à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

ARTICLE DG 3 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Définition du Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)
Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface privative de terrain affectée.

ARTICLE DG 4 : CONSTRUCTIONS SOUMISES A PERMIS DE CONSTRUIRE ET REGLEMENTATION RELATIVE A DIVERS MODES D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION PREALABLE.

- Constructions soumises a permis de construire article L 421.1 du Code de l'Urbanisme

- Utilisations du sol exemptées du permis de construire et soumises à déclaration articles

L 422.1, L 422.2 et R 422.2 et suivants

- Clôtures art : L 441.2

- Installations et travaux divers articles R 442.1 et R 442.14.

- les démolitions sont soumises à autorisation de démolir en zone UAz

ARTICLE DG 5 : PROTECTION DES LACS, PLANS D'EAU, ET COURS D'EAU

Sur tout le territoire de la commune, des espaces libres de toute construction sont réservés de part et d'autre des lacs, plans d'eau et cours d'eau. Ces espaces ne pourront être inférieurs à 3,25 m de largeur. Ils ne pourront être clos que par des clôtures légères : barbelés, grillages, etc... Sauf en bordure des lacs, plans d'eau et cours d'eau domaniaux, où le passage doit être laissé entièrement libre (loi 65.409 du 28 mai 1965).

ARTICLE DG 6 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R123.4.du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte.

A/ LES ZONES URBAINES dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme et les coefficients d'occupation du sol proposés sont liés au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement.

B/ LES ZONES A URBANISER. Il s'agit de zones naturelles peu ou non équipées, dans lesquelles les règles d'urbanisme définies peuvent exprimer l'interdiction de construire temporaire.

* ZONES AU (pour mémoire)
Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, réservée à une urbanisation future ou à une restructuration complète du secteur. Ces zones ne peuvent être urbanisées qu'après révision ou modification du PLU.

* ZONES AU indicées
Toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que si celles-ci s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble ou soient compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.
Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.

Ces conditions ne s'appliquent pas à l'aménagement dans leur volume des constructions existantes.

C/ LES ZONES DE RICHESSE NATURELLE A PROTEGER

* ZONES A : en raison notamment de la valeur agricole des terres. L'autorisation de construire est liée à l'exercice de l'activité économique correspondante.

* ZONE N en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique et hydraulique.

D/ LE TRACE ET LES CARACTERISTIQUES DES VOIES de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les sentiers piétonniers et pistes cyclables.

- voir documents graphiques intitulés : Plans de zonage.

E/ LES EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts.

- voir annexe : ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende.

ARTICLE DG 7 : ADAPTATIONS MINEURES

A/ Selon l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme :
"Les règles de servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes." Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisme et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2, du règlement de chaque zone.

B/ Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG 8 : LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, pourra être autorisée à condition que la demande soit faite dans les cinq ans suivants le sinistre (hors délai contentieux), dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé).

Des prescriptions concernant notamment l'implantation, la hauteur, l'aspect des constructions, pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du **PLU**

ARTICLE DG 9 : RAPPEL DES DISOPOSITIONS A APPLIQUER EN MATIERE DE PROTECTION INCENDIE

Les nouvelles canalisations d'eau potable desservant les industries, les groupes d'habitation, les établissements recevant du public auront un diamètre interne égal ou supérieur à 100 m, afin que les poteaux d'incendie de 100 mm (NFS 62□200) à implanter soient alimentés correctement.

La distance maximum calculée en utilisant les voies carrossables entre 2 poteaux d'incendie doit être de 400 m en agglomération et 800 m hors agglomération.

Les nouvelles voies devront être utilisables par les engins d'incendie et de secours. Pour ce faire, elles auront une largeur minimale de 3 mètres. Cette largeur pourra être majorée par le bureau départemental de prévention en application du règlement de sécurité relatif aux établissements recevant du public et aux bâtiments d'habitation.

ARTICLE DG 10 : MINES ET CARRIERES

S'imposent au PLU les dispositions du Plan de Prévention des Risques Miniers

ARTICLE DG 11 : RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES PRIVES HORS AGGLOMERATION SUR LES ROUTES METROPOLITAINES

Les nouveaux accès privés sur les routes métropolitaines devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (en application de l'article L113-2 du code de la voirie routière du Président du Conseil Général du 30 mars 1988).

Limitation des accès sur les routes métropolitaines

Le long de la route métropolitaine n°288 à 2X2 voies, toute création d'accès est interdite.

Le long des routes départementales n° 37 et n° 88, les nouveaux accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, au titre du Code de la voirie routière.

Ils seront interdits au-delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 mètres

- distance de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones d'extension urbaine, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisants, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

Recul des constructions le long des routes métropolitaines

En bordure des routes métropolitaines les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites au plan de zonage au PLU, dont les valeurs sont un minimum à respecter (et calculées par rapport à l'axe de la voie).

- Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante

  - Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- la demi-assiette de la route projetée
- une fois et demi la dénivelée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée

- une marge de 5 m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public.

- Recul des obstacles latéraux

- Le recul à observer est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette …) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1m30 au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).
- Le recul du portail est quant à lui de 5 m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

- Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m du bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé).

Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales. Les extensions en contre bas de la route, devront se prémunir des chutes de véhicules (glissières ou merlon de terre).

- Constructions en contre-bas de la route

Les constructions nouvelles devront se prémunir de tout risque de chute de véhicules depuis la route (glissière de sécurité ou merlon de terre).

ARTICLE DG 12 : ISOLEMENT ACOUSTIQUE

Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transport doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées dans l'arrêté du 30 mai 1996. Un document spécifique figure en annexe du PLU.

ARTICLE DG 13 : DEFINITION DE LHABITATION ET DU LOGEMENT

Un immeuble d'habitation ou une habitation correspond à un ou plusieurs logements.
Un logement correspond à un logement unifamilial, c'est à dire ne pouvant abriter qu'une seule famille.

TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

REGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone centrale dense. Les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu. Elle comprend un sous-secteur UAz correspondant au secteur de projet urbain de la ZAC Eco-quartier des Berges du Gier sur le site Pasteur. Dans ce site, identifié comme présentant un intérêt patrimonial, les démolitions y sont soumises à autorisation.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- tout entrepôt, local de production et atelier d'activités industrielles.
- les constructions à usage agricole
- les installations classées autres que celles prévues à l'article 2
- les installations ou travaux divers autres que ceux prévus à l'article 2
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les carrières
- les bâtiments ou installations d'élevage d'animaux non liés aux activités agricole (ex. : chenil, poulailler…)
- toutes les occupations du sol susceptibles d'induire des nuisances (bruit nocturne…) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

2.1 : Les installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (droguerie, laverie, poste de peinture lié à des garages ou stations-services…), et que soient mises en œuvre toutes les dispositions permettant d'éliminer les dangers et nuisances pour le voisinage, et que les constructions nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec leur environnement.

2.2 : Les extensions ou transformations d'établissements classés existants dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article UA2.1. et notamment si l'extension sollicitée s'accompagne d'une diminution des nuisances.

2.3 : Les constructions à usage d'habitation situées dans des secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transport, à condition de respecter les prescriptions d'isolement acoustiques édictées dans l'arrêté du 30 mai 1996.

2.4 : En UAz, les démolitions sont soumises à autorisation.

2.5 : Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10 % de pente doit être placé à une distance minimum de 5 m de la limite de la voie publique.

3.2. - Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et elles auront un minimum de 5 mètres de large.

Une largeur moindre pourra être acceptée pour les voies existantes et qui desservent un maximum de 2 logements.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Notamment, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Un regard devra être installé au branchement entre le réseau privé et le réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation ; cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

b) Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le secteur UAz les nouvelles opérations doivent gérer le stockage des eaux pluviales avant rejet dans le réseau, à l'échelle de la parcelle.

Le règlement métropolitain des eaux pluviales s'applique.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement (ou, si elle existe, de la marge recul).

Dans le cas de voies privées comportant déjà des constructions implantées à l'alignement, les constructions nouvelles doivent s'implanter au ras de la limite effective de la voie.

Dans le secteur UAz, les constructions doivent s'implanter à l'alignement sur au moins la moitié de la façade.

6.2. Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum ou un retrait à l'angle de deux alignements.

6.3. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées :

a) lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots. `La continuité minérale de la rue devra cependant être assurée.

b) lorsque le bâtiment sur rue comprend des ailes en retour joignant l'alignement

c) lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait.

d) lorsqu'il s'agit de la construction d'un équipement public

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 : Excepté dans le secteur UAz, à l'alignement des rues, les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

7.2 : Au-delà de la profondeur du bâtiment sur rue, les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur la limite séparative si leur hauteur du bâtiment sur la limite n'excède pas 3,5m, ou s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine et à condition de respecter la même hauteur
- soit en retrait de ces limites, à condition que ce retrait soit égal à la demi hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 5 m.

7.3 : Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 7.1 et 7.2 peuvent être autorisées dans le secteur UAz. ainsi que pour des équipements publics

7.4 : Dans les parcelles riveraines du Gier, les constructions devront être édifiées en recul d'au moins 10 mètres de la tête de talus des berges du Gier.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETE LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

* d'une hauteur absolue
* d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie

10.1. Hauteur absolue
La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 20 m.

10.2. Hauteur relative

Excepté dans le secteur UAz, la hauteur de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement de ce point à l'alignement opposé.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 m.

Dans le cas de voie privée, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails des façades est de nature à porter atteinte à l'environnement, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes
- harmonies des volumes
- harmonies des couleurs
- intégration dans le site.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect et la couleur.

Les constructions d'un type régional affirmé, étranger à la région sont interdites.
Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites notamment les fausses briques, les faux pans de bois etc...

Clôtures :
Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que la construction principale. Les clôtures seront composées soit par un grillage, un grillage avec un mur bahut ou un mur plein, doublé ou non d'une haie. La hauteur maximale de ces clôtures sera de 2 mètres. Cette hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel sur la limite de propriété.
En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale du mur de soutènement est de 2 mètre, et la hauteur maximale de la clôture le surmontant éventuellement est de 1,20 mètre .

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

* pour les constructions à usage d'habitation :

- 1,6 place de stationnement par logement, s'il s'agit d'habitations collectives. Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.
- 2 places de stationnement par logement individuel
- Dans le secteur UAz, il est exigé 1 place de stationnement maximum par logement

Dans les immeubles d'habitation collectifs, 0,7% minimum de la Surface de Plancher devra être affecté au remisage des vélos et voitures d'enfants, dans des locaux fermés, facilement accessibles (de plain-pied et proche de la voie) et comportant un système d'accrochage contre le vol. Ce local ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

* pour les constructions à usage de bureau et de services :
1,5 place pour 100 m² de SDP

* pour les établissements commerciaux et de loisirs :

1,5 place pour 100 m² de SDP

* pour les hôtels et restaurants :
1 place de stationnement par chambre, ou 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

* pour les établissements d'enseignement :
1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1er degré
2 places de stationnement par classe du 2eme degré

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de changement de destination d'un local commercial de rez-de-chaussée d'immeuble transformé en logement ou de réhabilitation d'un immeuble existant, lorsqu'il s'avère impossible d'intégrer techniquement ces places de stationnement.,

Modalités d'application :
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 3OO mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui fait défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces Boisés Classés :
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

a) les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
b) les espaces libres doivent être aménagés et entretenus c) les aires de stationnement doivent être plantées.

d) excepté dans le secteur UAz, dans le cas d'opération de plus de 10 logements, une aire de jeux et de loisirs correspondant à l'importance de l'opération doit être aménagée à proximité des logements.

CHAPITRE II

REGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone jouxtant la zone centrale, un peu moins dense que celle-ci.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole
- les installations classées, sauf celles prévues à l'article UB 2
- les carrières
- les installations et travaux divers, sauf ceux prévues à l'article UB 2
- toutes les occupations du sol susceptibles d'induire des nuisances (bruit nocturne…) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement
- la création d'entrepôt ou local de production ou d'ateliers d'activités industriels.
- les extensions des activités industrielles, sauf celles prévues à l'article UB2.
- les bâtiments ou installations d'élevage d'animaux non liés aux activités agricoles (ex. :

chenil, poulailler…)

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

2.1. Les constructions à usage d'habitation situées dans des secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transport, à condition de respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées dans l'arrêté du 30 mai 1996.

2.2. Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-services, etc...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.3. Les extensions ou transformations d'établissements classées existants suivant les mêmes conditions qui ci-dessus.

2.4. Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

2.5. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gène possible et assurer les meilleures conditions possibles de visibilité.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10 % de pente doit être placé à une distance minimum de 5 m de la limite de la voie publique.

3.2. Voiries

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute voie doit avoir au minimum 5 mètres de large. Une largeur inférieure pourra être admise à condition qu'il s'agisse d'une voie existante et qu'elle ne desserve pas plus de deux logements.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

a) eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement; ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Un regard devra être installé au branchement entre le réseau privé et le réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation ; cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le règlement métropolitain des eaux pluviales s'applique.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions peuvent être édifiées :

- soit au ras de l'alignement (ou, si elle existe, de la marge recul) des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées comportant déjà des constructions à l'alignement ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

- soit en retrait par rapport à l'alignement. Ce retrait ne doit pas dépasser 5 m et à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soient édifiés un mur, une grille ou tout autre réalisation qui, par sa taille et le matériau utilisé permettra de préserver la continuité minérale de la rue.

6.2. Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum ou un retrait à l'angle de deux alignements.

6.3. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées :

a) lorsque le bâtiment sur rue comprend des ailes en retour joignant l'alignement

b) lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait

c) lorsqu'il s'agit de la construction d'un équipement public

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'alignement de la RD88, les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

A l'alignement des rues autres que la RD88, et pour les constructions situées au-delà de la profondeur du bâtiment sur toutes les rues, y compris de la RD88, les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur la limite séparative si leur hauteur du bâtiment sur la limite n'excède pas 3,5m, ou s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine et à condition de respecter la même hauteur
- soit en retrait de ces limites à condition que ce retrait soit égal à la demi hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 5 m.

Des règles d'implantations différentes pourront s'appliquer pour la construction d'équipements publics

Dans les parcelles riveraines du Gier, les constructions devront être édifiées en recul d'au moins 10 mètres de la tête de talus des berges du Gier.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETE LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

* d'une hauteur absolue

* d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie

10.1. Hauteur absolue
La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 m.

10.2. Hauteur relative

La hauteur de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement de ce point à l'alignement opposé.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 m.

Dans le cas de voie privée, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails des façades est de nature à porter atteinte à l'environnement, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes
- harmonies des volumes
- harmonies des couleurs
- intégration dans le site.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect et la couleur.

Les constructions d'un type régional affirmé, étranger à la région sont interdites.
Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites notamment les fausses briques, les faux pans de bois etc...

Clôtures :
Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que la construction principale. Les clôtures seront composées soit par un grillage, un grillage avec un mur bahut ou un mur plein, doublé ou non d'une haie. La hauteur maximale de ces clôtures sera de 2 mètres. Cette hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel sur la limite de propriété.
En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale du mur de soutènement est de 2 mètre, et la hauteur maximale de la clôture le surmontant éventuellement est de 1,20 mètre

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

* pour les constructions à usage d'habitation :

- 1,6 place de stationnement par logement, s'il s'agit d'habitations collectives. Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

- 2 places de stationnement par logement individuel

* pour les constructions à usage de bureau et de services :

1,5 place par emploi.

* pour les établissements commerciaux :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors-œuvre nette de l'établissement.

* pour les hôtels et restaurants :

1 place de stationnement par chambre, ou 1 place de stationnement pour 1O M2 de salle de restaurant.

* pour les établissements d'enseignement :

- 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1er degré

- 2 places de stationnement par classe pour les établissements du 2ème degré

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de changement de destination d'un local commercial de rez-de-chaussée d'immeuble transformé en logement ou de réhabilitation d'un immeuble existant, lorsqu'il s'avère impossible d'intégrer techniquement ces places de stationnement.,

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 3OO mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

a) les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations

équivalentes.

b) les espaces libres doivent être aménagés et entretenus c)
les aires de stationnement doivent être plantées.

d) dans le cas d'opération de plus de 10 logements, une aire de jeux et de loisirs correspondant à l'importance de l'opération, doit être aménagée à proximité des logements.

CHAPITRE III

REGLEMENT DE LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat pavillonnaire discontinu.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les lotissements à usage d'activités
- Les installations classées, sauf celles prévues à l'article UC2
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les terrains de camping et de caravanes
- Les carrières
- Les installations et travaux divers, sauf ceux prévues à l'article UC 2
- Les bâtiments ou installations d'élevage lié ou non aux activités agricoles (exemple : chenil, poulailler…).
- toutes les occupations du sol susceptibles d'induire des nuisances (bruit nocturne…) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation situées dans des secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transport, à condition de respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées dans l'arrêté du 30 mai 1996.

Les extensions ou transformations d'établissements classés existants, à condition qu'elles s'accompagnent d'une diminution des nuisances pour le voisinage.

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

La distance de ces garages ou portails à l'alignement doit être au minimum de :

* 4,00 m pour les habitations collectives
* 2,50 m pour les maisons individuelles

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10 % de pente doit être placé à une distance minimum de 5 m de la limite de la voie publique.

Tout accès automobile doit avoir au minimum 5 mètres de large. Une largeur inférieure pourra être admise à condition qu'il s'agisse d'une voie existante et qu'elle ne desserve pas plus de

deux logements et elle sera au minimum de 3,5mètres de large.

2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et elles auront un minimum de 6 m de large.

Une largeur moindre pourra être acceptée pour les voies existantes et qui desservent un maximum de 2 logements.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Notamment, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

a) eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Ce raccordement est à la charge du propriétaire. Un regard devra être installé au branchement entre le réseau privé et le réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est demandé pour chaque lot une cuve de rétention des eaux pluviales de 5m3 minimum et un puits perdu et l'évacuation des eaux résiduelles au milieu naturel.

Le règlement métropolitain des eaux pluviales s'applique.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir les caractéristiques suivantes par logement unifamilial :

- la surface des espaces verts doit être supérieure ou égale à **65%** de la superficie du terrain, hors piscine
- la surface libre imposée doit être supérieure ou égale à 10% de la superficie du terrain.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES PAR RAPPORT AU VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 4 m, comptée à partir de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la marge de recul portée au plan 3A.
Ce recul pourra être supérieur pour les transformateurs EDF, pour tout ouvrage nécessaire aux services publics et afin de permettre un aménagement de l'accès automobile sans gêne pour la circulation.

6.2.Des implantations autres sont autorisées dans le cas de la construction d'un équipement public.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres

- soit le long des limites séparatives
  * s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,50 m
  * s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur
  * s'il s'agit de maisons en bande ou jumelées.

Des règles d'implantations différentes pourront s'appliquer pour la construction d'équipements publics

7.2. Des implantations autres que celles prévues au 7.1. sont admises pour les piscines.

7.3. Dans les parcelles riveraines du Gier, les constructions devront être édifiées en recul d'au moins 10 mètres de la tête de talus des berges du Gier.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETE LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m. La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) ne doit pas excéder 3,5 m.

Sur les terrains en pente, et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 30 m maximum dans le sens de la pente.

Dans le cas de construction d'équipements publics, la hauteur est limitée à 12 m.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails des façades est de nature à porter atteinte à l'environnement, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes
- harmonies des volumes
- harmonies des couleurs
- intégration dans le site.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect et la couleur.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites notamment les fausses briques, les faux pans de bois etc...

Les toitures :
Elles seront des toitures terrasse ou des toitures à 2, 3 ou 4 pans. Leur pente sera entre 30 et 50%.
Le faîtage sera dans le sens de la longueur. Les toitures à une pente sont admises pour les annexes de petites dimension (de surface inférieure à 30 m ²).

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que la construction principale. Les clôtures seront composées soit par un grillage, un grillage avec un mur bahut ou un mur plein, doublé ou non d'une haie. La hauteur maximale de ces clôtures sera de 2 mètres. Cette hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel sur la limite de propriété.

En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale du mur de soutènement est de 2 mètre, et la hauteur maximale de la clôture le surmontant éventuellement est de 1,20 mètre

Les déblais et remblais
La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 2 m par rapport au terrain naturel. La pente des talus qui devront être plantés n'excédera pas 15 % par rapport au terrain naturel. Le pied de talus sera au minimum à 2 mètres de distance des limites séparatives.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

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

* pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement sur chaque parcelle s'il s'agit d'habitations individuelles, avec pour les lotissements et les groupes d'habitations, la possibilité de prévoir l'une d'elle sur le domaine commun ;
- 1,6 places de stationnement par logement s'il s'agit d'habitat collectif.

* pour les constructions à usage de commerces et services :

une surface affectée au stationnement au moins égale à 6O % de la surface de plancher hors-œuvre de l'immeuble

* pour les hôtels et restaurants :

1 place de stationnement par chambre ou par 10 m2 de salle de restaurant.

*pour les maisons de retraite :

1 place de stationnement pour 5 chambres.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

a) les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

b) les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.

c) les aires de stationnement doivent être plantées.

d) Dans les lotissements, groupes d'habitations ou collectifs de plus de 10 logements, un espace libre commun pour une aire de jeux, de loisirs ou de détente, égal à 10 % de la surface total du terrain doit être prévu et aménagé.

CHAPITRE IV

REGLEMENT DE LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone desservie partiellement par les équipements dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées. Elle correspond soit à des hameaux qu'il convient de conforter soit à des secteurs d'habitat diffus. Il existe un sous-secteur UD1 correspondant au quartier « les Côtes » qui fait l'objet d'orientations d'aménagement.

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

ARTICLE UD 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations du sol susceptibles d'induire des nuisances (bruit nocturne…) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement
- Les stockages de véhicules en plein air type casse et activités apparentées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les activités industrielles, artisanales de commerce et de services.
- Les terrains de camping, le stationnement des caravanes isolées,
- Les bâtiments ou installations d'élevage lié ou non aux activités agricoles (par exemple :chenil, poulailler…).

ARTICLE UD2 : SONT AUTORISE SOUS CONDITION

- Les constructions à usage d'habitation à condition que la surface de Surface de Plancher (SDP) soit inférieure à 250 m².
- La transformation et l'extension des bâtiments existants à condition que celle-ci ne compromet pas la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie et à condition que la surface totale après extension ne dépasse pas 250 m² de SDP.
- Les annexes (garages, abris…) à condition d'être lié à une habitation existante.
- Dans le sous-secteur UD1 aux « Côtes », les aménagements et les constructions devront être conformes aux principes précisés dans les orientations d'aménagement annexées au zonage.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. La distance de ces garages ou portails à l'alignement doit être au minimum de :

* 2,50 m pour les maisons individuelles

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10 % de pente doit être placé à une distance minimum de 5 m de la limite de la voie publique.

Voirie :

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de matériel de lutte contre l'incendie.
- Tout accès automobile doit avoir au minimum 5 mètres de large. Une largeur inférieure pourra être admise à condition qu'il s'agisse d'une voie existante et qu'elle ne desserve pas plus de deux logements et sa largeur sera au minimum de 3,5 mètres.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation, de service ou de commerce doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

a) eaux usées

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome peut être admis, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, et des prescriptions énoncées dans la carte d'aptitude des sols faite pour les secteurs concernés et réalisée dans le cadre de la définition des zonages d'assainissement.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le règlement métropolitain des eaux pluviales s'applique.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir les caractéristiques suivantes par logement unifamilial :

- la surface des espaces verts doit être supérieure ou égale **à 65 %** de la superficie du terrain (hors piscine)
- la surface libre imposée doit être supérieure ou égale à 10% de la superficie du terrain.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 9 mètres de l'axe de la voie, ou si elle existe à 5 m de la marge de recul portée au plan de zonage.

Des règles différentes pourront être appliquées pour l'extension des bâtiments existant, y compris dans les marges de recul le long des routes départementales.

Dans le sous-secteur UD1, des reculs plus importants par rapport à la voie communale dite « de Planèze » sont précisés dans le document d'orientations d'aménagement.

Des implantations autres sont autorisées dans le cas de la construction d'un équipement public.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieur à 5 m.
Toutefois, des constructions peuvent être édifiées en limite séparative :

* s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 m.
* s'il existe un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur.

Des implantations autres que celles prévues au § 7.1. peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de piscine.

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

Non réglementé

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m. La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) ne doit pas excéder 3,5 m.

Sur les terrains en pente, et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 30 m maximum dans le sens de la pente.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails des façades est de nature à porter atteinte à l'environnement, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes
- harmonies des volumes
- harmonies des couleurs
- intégration dans le site.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect et la couleur.

Les toitures seront soit en terrasse soit avec 2,3 ou 4 pans. Les toitures à un pan sont interdites, sauf pour les constructions annexes adossées à la construction principale et les annexes de petite dimension (de surface inférieure à 30 m²). La pente des toitures sera comprise entre 30 et 50%. Le faîtage sera dans le sens de la plus grande longueur.

En cas de constitution d'un talus, sa hauteur sera limité à 2 mètres au-dessus du terrain naturel et le pied de talus sera à au moins 2 mètres de distance des limites séparatives, hormis dans le cas de la réalisation d'un mur de soutènement.

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que la construction principale. Les clôtures seront composées soit par un grillage, une grillage avec un mur bahut ou un mur plein, doublé ou non d'une haie.

La hauteur maximale de ces clôtures sera de 2 mètres. Cette hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel sur la limite de propriété.

En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale du mur de soutènement est de 2 mètre, et la hauteur maximale de la clôture le surmontant éventuellement est de 1,20 mètre

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement sur chaque parcelle s'il s'agit d'habitations individuelles.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

CHAPITRE V

REGLEMENT DE LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone d'activité réservée principalement aux établissements industriels, entreprises, activités artisanales, commerces... .
Elle comprend deux sous-secteurs :

- un sous-secteur UFA réservé aux commerces de plus de 300 m².
- un sous-secteur UFi concerné par le risque naturel d'inondation et soumis au PPRNPI.

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

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage de logement en dehors de ceux prévus à l'article UF2
- l'extension d'habitation en dehors des cas prévus à l'article UF2
- les commerces de plus de 300m² en dehors de ceux prévus à l'article UF2.
- le stationnement des caravanes isolées et les campings
- l'ouverture et l'exploitation de carrière
- les installations et bâtiments d'élevage non liés à une exploitation agricole (type chenil, poulailler...)

ARTICLE UF 2 : SONT TOUTEFOIS ADMIS SOUS CONDITIONS :

Les commerces de plus de 300 m² sont admis dans le sous-secteur UFa à condition que ce commerce existe avant la date d'approbation du PLU.

L'extension ou la transformation des constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone.

L'extension ou la transformation des habitations existantes, comme définies au paragraphe

précédent, est admise à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 100 % de la surface existante et que la surface totale finale n'excède pas 200 m2 en surface totale hors œuvre nette et qu'il n'y ai pas création de logement supplémentaire.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le paragraphe ci-avant et situées dans des secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transport, à condition de respecter les prescriptions d'isolement acoustiques édictées dans l'arrêté du 30 mai 1996.

Les extensions ou transformations d'établissements classées peuvent être autorisées à condition qu'elles soient limitées et qu'elles ne s'accompagnent pas d'une augmentation des nuisances.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

Les établissements nocturnes recevant du public (dancing…) sous réserve qu'ils ne provoquent pas de nuisance de bruit pour le voisinage et que les aménagements prévus (stationnement…) s'insèrent dans le paysage

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1. <u>Accès</u>

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Ils doivent être aménagés de façon que :

- la visibilité soit suffisante
- les véhicules puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée :

- voitures légères minimum de 4 m du bord de l'emprise
- poids lourds minimum de 9 m du bord de l'emprise

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

2. <u>Voirie</u>

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une emprise minimum de 9 m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une plate-forme d'évolution sera réalisée à leurs extrémités, dans laquelle devra pouvoir être inscrit un cercle de 17 mètres de rayon.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire. Un regard devra être installé au branchement entre le réseau privé et le réseau public

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Un regard devra être installé au branchement entre le réseau privé et le réseau public.

Le règlement métropolitain des eaux pluviales s'applique.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m, par rapport à l'alignement ou à la marge de recul indiqué au plan, à condition que l'espace libre entre la voie et le bâtiment soit traité et entretenu.

Des reculs supplémentaires peuvent être imposés en cas de construction de bâtiments destinés à abriter des activités créant des risques ou des nuisances exceptionnelles.

D'autres implantations pourront être admises en cas de reconstruction suite à un sinistre ou pour les extensions.

Dans le sous-secteur UFa, les constructions ne pourront pas s'implanter à moins de 5 mètres de l'alignement, quel que soit le cas.

Des implantations autres sont autorisées dans le cas de la construction d'un équipement public.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles à usage d'activité doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 m.

Une implantation sur limite séparative est admise lorsque l'on jouxte un bâtiment industriel ou pour les bâtiments inférieurs à 3,50 m, si des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu). Cependant, cette implantation est interdite lorsqu'une habitation existante est proche de cette limite.

Dans les parcelles riveraines du Gier, les constructions devront être édifiées en recul d'au moins 10 mètres de la tête de talus des berges du Gier.

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

Les constructions non contigües, implantées sur une même propriété doivent être séparées d'une distance au moins égale à 5 m.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 m.

Cette hauteur ne s'applique pas aux installations particulières dont l'élévation résulte d'impératifs techniques liés aux types de produits fabriqués et aux procédés de fabrications.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les principes suivant doivent être respectés, harmonie des volumes, harmonie des couleurs.

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ces façades est de nature à porter atteinte à l'environnement, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières.

Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront le moins visible possible et constituées par des haies vives, des grillages ou des dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de la clôture (compris le mur bahut) ne dépassera pas 2,50 m.

Le long de la RD88, un soin particulier sera porté sur la qualité de la clôture avec l'espace public. Cette clôture pourra comporter un mur plein d'une hauteur maximale de 1m.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage de bureaux, les établissements industriels :

Le nombre de places de stationnement est fonction du nombre de personnes présentes sur le site au même moment et de la situation de l'établissement par rapport aux transports en commun.

Il est demandé de réaliser entre 1 place pour 2 emplois et 1 place pour 1 emploi. Le minimum de 1 place pour 2 emplois pourra être réduit si l'établissement est situé à moins de 500 mètres d'un arrêt de transport en commun.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions, et des divers véhicules utilitaires.

Pour les commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors-œuvre nette de l'établissement.

Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par 10 m2 de salle de restaurant. Une place de stationnement par chambre.

Pour les salles de spectacles et de réunions et salles accueillants du public : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier (par le chemin piéton le plus direct), les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations

Une surface' égale au minimum à 20 % de la surface du terrain doit être plantée d'arbres à haute tige.

Ce pourcentage peut être réduit à 15 % si ces plantations sont effectuées sur le pourtour des terrains.

Un plan d'aménagement des espaces extérieurs doit être joint à tout projet.

CHAPITRE VI

REGLEMENT DE LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements scolaires, socio-éducatifs, sportifs, de loisirs, de Santé ou d'hébergement.

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement des équipements scolaires, socio-éducatif, sportif, de loisirs, de santé ou d'hébergement.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES SOUS CONDITION

- Les équipements publics d'infrastructure et les bâtiments (dont les habitations) à condition d'être nécessaires au fonctionnement des équipements scolaire, socio-éducatif, de loisirs, de santé ou d'hébergement.

- Les exhaussements et affouillements des sols à condition d'être nécessaires au fonctionnement des équipements scolaires, socio-éducatif, de loisirs, de santé ou d'hébergement

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

a) eaux usées
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire. Un regard devra être installé au branchement entre le réseau privé et le réseau public.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

b) eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eau pluviale. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le règlement métropolitain des eaux pluviales s'applique.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 2,50 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes modifiées ou à créer, à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :
- soit le long des limites séparatives :
  . s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur
  . s'il s'agit de constructions jointives et de volumes similaires édifiés simultanément.
  . s'il s'agit d'une construction d'une hauteur en limite inférieure à 4 m.
- soit à une distance des limites séparatives égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4m.

7.2. Des implantations autres que celles prévues au § 7.1. peuvent être autorisées pour des raisons d'harmonie et notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, dans le cas d'extension de celles-ci.

7.3. Dans les parcelles riveraines du Gier, les constructions devront être édifiées en recul d'au moins 10 mètres de la tête de talus des berges du Gier.

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

Non réglementé

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 m.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les principes suivants doivent être respectés, harmonie des volumes, harmonie des couleurs.

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de

ces façades est de nature à porter atteinte à l'environnement, le permis de construire peut être refusé.

Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront les moins visibles possibles et constituées par des haies vives, des grillages ou des dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale de la clôture (compris le mur bahut) ne dépassera pas 2,50 m.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé l'aménagement d'une surface de stationnement suffisante pour les véhicules de service, du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenus.

TITRE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VII

REGLEMENT DE LA ZONE AUA45

CARACTERE DE LA ZONE AU A45

Il s'agit d'une zone réservée à une urbanisation future et concernée par le projet de l'autoroute A45.

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

ARTICLE AUA45 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toute construction nouvelle et toute extension de bâtiment existant sont interdites sauf ceux autorisées sous condition (cf. article AUA45 2)

ARTICLE AUA45 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 : L'extension ou la transformation des bâtiments existants, dont le clos et le couvert sont assurés, est admise dans les conditions suivantes :

a) bâtiments d'habitation existants :

- transformation intérieure sans changement du volume extérieur, si la surface totale hors œuvre aménagée est inférieure à 200 m².

- extension, sous réserve que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 100 % de la surface, sans que la s existante surface totale finale ne puisse excéder 200 m2 de surface totale hors œuvre nette.

Les bâtiments d'une surface totale hors œuvre inférieure à 50 m2 sont exclus de cette possibilité.

- dans le cas où ces transformations ou ces extensions visent à créer des surfaces de planchers destinées à l'habitation, il ne pourra être créé plus d'un logement supplémentaire.

- La démolition et la reconstruction des bâtiments existants dans le même volume, sauf dans les secteurs de restructuration urbaine.

b) autres bâtiments :

- transformation intérieure, sans changement de destination et sans changement du volume extérieur, à condition de ne pas créer de surface destinée au logement

- extension, sous réserve que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 100 % de la surface existante, sans que la surface totale finale ne puisse excéder 100 m² en surface totale hors œuvre et qu'il n'y ai aucune surface destinée au logement.

- les bâtiments d'une surface totale hors œuvre inférieure à 50 m² sont exclus de ces possibilités.

2.2 : La construction neuve :

- Des annexes liées aux habitations existantes limité à une surface de 50m² de plancher (garages, abris, buanderies). Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

- Des piscines à condition d'être liées à des habitations existantes

- Les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructures à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement.

2.3 : Les équipements d'infrastructures routières, les ouvrages, les bâtiments, les constructions et exhaussements sont autorisées à condition d'être liés à l'A45 et son raccordement à l'A72.
Par application du code de l'urbanisme, le maire recueille l'avis conforme du représentant de l'Etat pour toute demande de construire.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA45 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès seront limités sur la RD 88.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

3.2 Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une emprise minimum de 9 m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une plate-forme d'évolution sera réalisée à leurs extrémités, dans laquelle devra pouvoir être inscrit un cercle de 17 mètres de rayon.

ARTICLE AUA45 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
Tous travaux de branchement à un réseau en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.2 Assainissement

a) eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le règlement métropolitain des eaux pluviales s'applique.

ARTICLE AUA45 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUA45 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être édifiées en recul, au minimum 5 m, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf pour les voies où ce recul est indiqué aux plans de zonage. A défaut d'indication particulière sur ces plans, ce recul sera fixé à 9 m de l'axe de la voie existante.

Pour les clôtures établies à l'angle de deux alignements, il peut être demandé d'établir un pan coupé à l'angle de deux alignements (même dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée) (croquis ci-après)

Des implantations autres sont autorisées dans le cas de la construction d'un équipement public.

ARTICLE AUA45 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 m.

- soit le long des limites séparatives :

. s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 4 m en limite séparative
. s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur.

ARTICLE AUA45 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUA45 9 - EMPRISE AU SOL

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m. La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) ne doit pas excéder 3,5 m.

ARTICLE AUA45 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUA45 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE AUA45 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AUA45 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE AUA45 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

CHAPITRE VIII

REGLEMENT DE LA ZONE AUc

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à permettre l'extension de l'urbanisation principalement d'habitat, sous forme d'opération d'ensemble exclusivement et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Les deux zones AUc correspondant aux quartiers de « la Borie » et « Les Côtes » font l'objet chacune d'orientations d'aménagement.

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

ARTICLE AUc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- les lotissements à destination d'installations classées
- les constructions à usage d'activités autres que celles prévues à l'article AUc 2
- le stationnement des caravanes isolées
- les terrains de camping
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les carrières
- les habitations sous réserve du respect de l'article AUc2
- toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances (bruit nocturne…) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement

ARTICLE AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les constructions et lotissements à usage d'habitation à condition de réunir les conditions suivantes :

  . d'être sous forme d'opérations d'ensemble. Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation

  . dans les secteurs des « Côtes » et « la Borie», les projets devront être conformes aux principes précisés dans les orientations d'aménagement annexées au zonage.

  . sous réserve de la réalisation, à la charge de l'opérateur, des équipements nécessaires

  (voies et réseaux divers) et de leur raccordement avec les réseaux publics.

- Les constructions à usage de commerce ou de services à condition de s'intégrer aux opérations de construction d'habitations admises ci-dessus et d'être limité à une surface de 100m², destinées à ces activités, par habitation.

- Les équipements publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

- Les annexes à condition d'être liées aux habitations existantes et de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone.

- L'extension mesurée des bâtiments existants à condition que le clos et le couvert sont assurés, et dans la limite d'une surface totale de 200 m 2 hors œuvre nette et sans que cela puisse entraîner la création d'un logement supplémentaire.

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. La distance de ces garages ou portails à l'alignement doit être au moins

* 4,00 m pour les habitations collectives
* 2,50 m pour les maisons individuelles

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10 % de pente doit être placé à une distance minimum de 5 m de la limite de la voie publique.

Tout accès automobile doit avoir au minimum 5 mètres de large. Une largeur inférieure, d'au minimum 3,5 mètres, pourra être admise à condition qu'il s'agisse d'une voie existante et qu'elle ne desserve pas plus de deux logements.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et elles auront un minimum de 6 m de large.
Une largeur moindre pourra être acceptée pour les voies existantes et qui desservent un maximum de 2 logements.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Notamment, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

a) eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Ce raccordement est à la charge du propriétaire. Un regard devra être installé au branchement entre le réseau privé et le réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le règlement métropolitain des eaux pluviales s'applique.

ARTICLE AUc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir les caractéristiques suivantes par logement unifamilial :

- la surface des espaces verts doit être supérieure ou égale à 65% de la superficie du terrain (hors piscine)
- la surface libre imposée doit être supérieure ou égale à 10% de la superficie du terrain.

ARTICLE AUC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES PAR RAPPORT AU VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance maximale de 5 m, comptée à partir de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la marge de recul portée au plan 3A.
Ce recul pourra être supérieur pour les transformateurs EDF, pour tout ouvrage nécessaire aux services publics et afin de permettre un aménagement de l'accès automobile sans gêne pour la circulation.

6.2 Dans le secteur « des Côtes », des reculs plus importants par rapport à la voie communale dite « de Planèze » sont précisés dans le document d'orientations d'aménagement.

Des implantations autres sont autorisées dans le cas de la construction d'un équipement public.

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

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres

- soit le long des limites séparatives :
  * s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5O m
  * s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur
  * s'il s'agit de maisons en bande ou jumelées.

7.2. Des implantations autres que celles prévues au § 7.1. peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de piscine.

ARTICLE AUc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETE LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE AUc 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUc 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m. La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) ne doit pas excéder 3,5 m.

Sur les terrains en pente, et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 30 m maximum dans le sens de la pente.

Dans le cas de construction d'équipements publics, la hauteur est limitée à 12 m.

ARTICLE AUc 11 : ASPECT EXTERIEUR

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails des façades est de nature à porter atteinte à l'environnement, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes
- harmonies des volumes
- harmonies des couleurs
- intégration dans le site.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect et la couleur.

Les toitures à un pan sont interdites, sauf pour les constructions annexes adossées à la construction principale.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 50%. Le faîtage sera dans le sens de la plus grande longueur. Les toitures terrasses sont admises pour de petites surfaces (moins de 20% de la surface totale de la toiture de la construction concernée).

En cas de constitution d'un talus, sa hauteur sera limitée à 2 mètres au-dessus du terrain naturel et le pied de talus sera à au moins 2 mètres de distance des limites séparatives.

Clôtures
Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront constituées soit par un mur plein, soit par des haies vives ou des grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut.
La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 1,70 m maximum compris le mur bahut. Ces hauteurs sont mesurées à partir du terrain naturel sur la limite de propriétés.

En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale du mur de soutènement est de 2 mètre, et la hauteur maximale de la clôture le surmontant éventuellement est de 1,20 mètre.

ARTICLE AUc 12 : STATIONNEMENT

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

* pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement sur chaque parcelle s'il s'agit d'habitations individuelles, avec pour les lotissements et les groupes d'habitations, la possibilité de prévoir l'une d'elle sur le domaine commun ;
- 1,6 places de stationnement par logement s'il s'agit d'habitat collectif.
- dans les lotissements, il est demandé 1 place pour deux lots sur le domaine public (stationnement visiteurs)

* pour les constructions à usage de commerces et services :
une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors-œuvre de l'immeuble

Modalités d'application :
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui fait défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

a) les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

b) les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.

c) les aires de stationnement doivent être plantées.

d) Dans les lotissements, groupes d'habitations ou collectifs de plus de 10 logements, un espace libre commun pour une aire de jeux, de loisirs ou de détente, égal à 10 % de la surface total du terrain doit être prévu et aménagé.

CHAPITRE IX

REGLEMENT DE LA ZONE AUf

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée, destinée aux activités économiques, artisanales, industrielles ou de services.

Elle comprend un sous-secteur AUf A45 concerné par le projet de l'autoroute A45.

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

ARTICLE AUf1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les occupations suivantes :

- les constructions à usage de logement en dehors de ceux prévus à l'article AUf2
- l'extension d'habitation en dehors des cas prévus à l'article AUf2
- le stationnement des caravanes isolées et les campings
- l'ouverture et l'exploitation de carrière
- le stockage de véhicules en plein air, type « casse » et activités apparentées.
- les installations et bâtiments d'élevage non liés à une exploitation agricole (type chenil, poulailler...)

ARTICLE AUf 2 : SONT TOUTEFOIS ADMIS SOUS CONDITIONS :

L'extension, la transformation ou la création des constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone.

L'extension, la transformation ou la création des constructions à usage d'habitation, comme définies au paragraphe précédent, est admise à condition que la surface du logement ne puisse excéder 20% de la surface des locaux affectés à l'activité sans toutefois dépasser 90 m² de surface habitable

Les extensions ou transformations d'établissements classées peuvent être autorisées à condition qu'elles soient limitées et qu'elles ne s'accompagnent pas d'une augmentation des nuisances.

Dans le secteur AUfA45, les équipements d'infrastructures routières, les ouvrages, les bâtiments, les constructions et exhaussements sont autorisées à condition d'être liés à l'A45 et son raccordement à l'A72. Par application du code de l'urbanisme, le maire recueille l'avis conforme du représentant de l'Etat pour toute demande de construire.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

Les établissements nocturnes recevant du public (dancing…) sous réserve qu'ils ne provoquent pas de nuisance de bruit pour le voisinage et que les aménagements prévus (stationnement…) s'insèrent dans le paysage

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUf 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Ils doivent être aménagés de façon que :

- la visibilité soit suffisante
- les véhicules puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée :

- voitures légères minimum de 4 m du bord de l'emprise
- poids lourds minimum de 9 m du bord de l'emprise

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

3.2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Leurs dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une emprise minimum de 9 m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une plate-forme d'évolution sera réalisée à leurs extrémités, dans laquelle devra pouvoir être inscrit un cercle de 17 mètres de rayon.

ARTICLE AUf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

4.2. Assainissement

a) eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire. Un regard devra être installé au branchement entre le réseau privé et le réseau public

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Un regard devra être installé au branchement entre le réseau privé et le réseau public.

Le règlement métropolitain des eaux pluviales s'applique.

ARTICLE AUf 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m, par rapport à l'alignement ou à la marge de recul indiqué au plan, à condition que l'espace libre entre la voie et le bâtiment soit traité et entretenu.

Des reculs supplémentaires peuvent être imposés en cas de construction de bâtiments destinés à abriter des activités créant des risques ou des nuisances exceptionnelles.

D'autres implantations pourront être admises en cas de reconstruction suite à un sinistre ou pour les extensions.

Des implantations autres sont autorisées dans le cas de la construction d'un équipement public.

ARTICLE AUf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles à usage d'activité doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 m.

Une implantation sur limite séparative est admise lorsque l'on jouxte un bâtiment industriel ou pour les bâtiments inférieurs à 3,50 m, si des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu). Cependant, cette implantation est interdite lorsqu'une habitation existante est proche de cette limite.

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

Les constructions non contigües, implantées sur une même propriété doivent être séparées d'une distance au moins égale à 5 m.

ARTICLE AUf 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUf 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 16 m.

Cette hauteur ne s'applique pas aux installations particulières dont l'élévation résulte d'impératifs techniques liés aux types de produits fabriqués et aux procédés de fabrications.

ARTICLE AUf 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les principes suivant doivent être respectés, harmonie des volumes, harmonie des couleurs.

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ces façades est de nature à porter atteinte à l'environnement, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières.

Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront les moins visibles possibles et constituées par des haies vives, des grillages ou des dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de la clôture (compris le mur bahut) ne dépassera pas 2,50 m.

Le long de la RD88, un soin particulier sera porté sur la qualité de la clôture avec l'espace public. Cette clôture pourra comporter un mur plein d'une hauteur maximale de 1m.

ARTICLE AUf 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage de bureaux, ou d' activités de services tertiaires :
Il est demandé de réaliser 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON

Pour les constructions à usage d'habitation ou de laboratoires :
Il est demandé de réaliser 2 places de stationnement pour 100 m² de SHON

Pour les constructions à usage d'activité industrielle et technologique
Il est demandé de réaliser 1 place de stationnement pour 2 emplois avec au moins 1 place pour 200 m² de SHON

Pour les commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors-œuvre nette de l'établissement.

Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par 10 m2 de salle de restaurant. Une place de stationnement par chambre.

Pour les salles de spectacles et de réunions et salles accueillants du public : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions, et des divers véhicules utilitaires.

Modalités d' application:

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier (par le chemin piéton le plus direct), les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations

Une surface égale au minimum à 20 % de la surface du terrain doit être plantée d'arbres à haute tige.

Ce pourcentage peut être réduit à 15 % si ces plantations sont effectuées sur le pourtour des terrains.

Un plan d'aménagement des espaces extérieurs doit être joint à tout projet.

TITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE X

REGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole.

1.2 Les dépôts de véhicules hors d'usage

1.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières

1.4 Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping à l'exception de celles autorisées à l'article A 2.4

1.5 Les habitations légères de loisirs sauf ceux prévus à l'article A2

1.6 Les constructions et installations à usage d'activité industrielle ou artisanale.

1.7 Les commerces et services non liés et nécessaires aux exploitations agricoles, à leurs groupements.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Les bâtiments agricoles et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou des groupements agricoles

2.2 Les exhaussements et affouillements nécessaires aux constructions autorisées, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

2.3 Les installations de tourisme à la ferme (camping à la ferme, gîtes ruraux, gîtes d'étapes, fermes auberges, chambres d'hôtes...etc..), complémentaires et accessoires à une exploitation agricole existante dans le cadre de l'aménagement, de la transformation et de l'extension limitée de bâtiments existants.

2.4 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garage, buanderie, piscine…) ne sont admises que si elles sont liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole existante.

2.5 Dans un rayon de 100 mètres autour des sièges d'exploitations agricoles en activité, les aménagements et (ou) extensions autorisées pour des tiers à l'exploitation ne pourront pas se réaliser en rapprochement des bâtiments d'élevage, sauf s'il existe entre la construction prévue et le bâtiment agricole un bâtiment occupé par des tiers à l'exploitation. De façon réciproque, tout nouveau bâtiment

agricole doit être à plus de 100 mètres de toute habitation d'un tiers, sauf s'il existe entre la construction prévue et le bâtiment agricole un bâtiment occupé par des tiers à l'exploitation.

2.6 Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

3.2 Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée, à l'exception des chemins d'exploitation.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

a) eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome peut être admis, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, et des prescriptions énoncées dans la carte d'aptitude des sols faite pour les secteurs concernés et réalisée dans le cadre de la définition des zonages d'assainissement.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les constructions à usage d'habitations, le terrain doit avoir au minimum 1 500 m².

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 9 mètres de l'axe de la voie, ou si elle existe à 5 m de la marge de recul portée au plan de zonage.

Des règles différentes pourront être appliquées pour l'extension des bâtiments existant, y compris dans les marges de recul le long des routes départementales.

Des règles différentes pourront être appliquées pour l'extension des bâtiments à usage agricole (étable, etc.).

Des implantations autres sont autorisées dans le cas de la construction d'un équipement public.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 5 m.

Toutefois, des constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative :

- s'il s'agit d'une construction annexe d'une hauteur inférieure à 3,50 m,

- s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite séparative.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - La hauteur maximale

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres. La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Toutefois, des hauteurs plus élevées que les hauteurs autorisées ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos, etc...) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que les constructions liées à des équipements d'infrastructure (relais hertziens, château d'eau, etc..).

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation e certaines prescriptions particulières, si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l 'environnement.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

TITRE 5 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE XI

REGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de son intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle comprend un sous-secteur NA45 concerné par le projet de l'autoroute A45.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1 Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages

1.2 Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article N2

1.3 Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, artisanale, commerce, services, agricoles autres que celles prévues à l'article N2.

1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières

1.5 Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping

1.6 Les habitations légères de loisirs

1.7 Le stockage de véhicules en plein air, type « casse » et activités apparentées.

1.8 Les entrepôts

1.9 Toute construction nouvelle ou transformation en habitation d'une construction existante sont interdits dans les fonds de talweg (les Arcs, Le Fay).

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone sont autorisés s'ils sont intégrés dans le site.

2.2 Les affouillements et exhaussements nécessaires aux constructions autorisées, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

2.3 Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

2.4 L'extension et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont le clos et le couvert sont assurés, sont admises dans les conditions suivantes :

a) bâtiments d'habitation existants :

- extension et transformation si la surface de plancher ainsi créée est inférieure à 100% de la surface existante et si la surface totale hors œuvre nette est inférieure à 200 m².

- les bâtiments d'une surface totale hors œuvre nette inférieure à 20 m² sont exclus de cette possibilité.

- dans le cas où ces transformations ou ces extensions visent à créer des surfaces de planchers destinées à l'habitation, il ne pourra être créé plus d'un logement supplémentaire.

- dans tous les cas, ces habitations devront avoir des accès carrossables existants suffisants et être desservies par le réseau public d'eau potable.

b) autres bâtiments (sauf habitation) :

- extension et transformation si la surface de plancher ainsi créée est inférieure à 100% de la surface existante, et si la surface totale hors œuvre brute est inférieure à 200 m 2 et que aucun logement supplémentaire de soit créé.
- les bâtiments d'une surface totale hors œuvre brut inférieure à 20 m² sont exclus de cette possibilité.

2.5. Les constructions nouvelles sont autorisées dans les conditions suivantes :

- des abris de jardin ne sont admis que si leur superficie n'excède pas 5 m², et leur hauteur n'excède pas 2,5 m.

- des piscines à condition d'être liées à des habitations existantes

2.6. Dans le secteur NA45, les équipements d'infrastructures routières, les ouvrages, les bâtiments, les constructions et exhaussements sont autorisés à condition d'être liés à l'A45 et son raccordement à A72. Par application du code de l'urbanisme, le maire recueille l'avis conforme du représentant de l'Etat pour toute demande de construire.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée, à l'exception des chemins d'exploitation.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

a) eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome peut être admis, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, et des prescriptions énoncées dans la carte d'aptitude des sols faite pour les secteurs concernés et réalisée dans le cadre de la définition des zonages d'assainissement.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 9m comptée à partir de l'axe de la voie, ou si elle existe à 5m de la marge de recul portée au plan de zonage. Des règles différentes pourront être appliquées pour l'extension des constructions existantes.

Des implantations autres sont autorisées dans le cas de la construction d'un équipement public.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 5 m.

Toutefois, des constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative :

- s'il s'agit d'une construction annexe d'une hauteur inférieure à 3,50 m,
- s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite séparative.

Dans les parcelles riveraines du Gier, les constructions devront être édifiées en recul d'au moins 10 mètres de la tête de talus des berges du Gier.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.3 - Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.4 - La hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Toutefois, des hauteurs plus élevées peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silo…) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que pour les équipements d'infrastructure (relais hertziens, château d'eau…).

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Tenue des parcelles

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de façon à assurer une bonne intégration à l'environnement et que la paysage ne 'en trouve pas altéré.

Bâtiments d'habitation

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

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés etc...

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

Les couleurs des enduits et des menuiseries (dormant et ouvrant) devront être choisies dans une palette en harmonie avec les lieux. Le permis de construire ou la déclaration de travaux devront faire mention de ce choix.

Toitures

- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe, leur pente comprise entre 30 et 50 %.
- Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures à une pente sont autorisées :
    - pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont adossés à une construction de taille importante,

- pour les annexes d'une surface inférieure à 35m².
- dans tous les cas, la pente sera comprise entre 20 et 50%.

Les couvertures seront de nuance rouge brique, mais d'autres couleurs pourront être autorisées en cas d'extension de constructions existantes.

Les constructions agricoles et les abris isolés

Les constructions devront être implantées en tenant compte des composantes géographiques et topographiques du terrain. Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés.

Toitures :

L'inclinaison des différents pans de toiture doit être identique. Les pentes seront comprises entre 20 et 50%.

Les couvertures seront de couleur rouge brique.

Façades :

Les bardages en façade pourront être réalisés soit en agglo, béton enduits dont la couleur sera choisie dans le nuancier dans le respect des paysages et en harmonie avec les lieux, soit en bardage bois.

Tout bardage présentant des qualités de brillance ou des couleurs lumineuses et agressives est interdit.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ANNEXE :
DEFINITIONS

DEFINITION DU LIEN AVEC L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE L'EXPLOITATION AGRICOLE :

- lien avec l'exploitation agricole : les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité immédiate du siège d'exploitation. Le nombre de logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

- définition de l'exploitation agricole : l'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la surface minimum d'installation définie par arrêté ministériel pour le Département. Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de 5 ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la « Dotation Jeunes Agriculteurs ».

Les centres équestres devront justifier de l'équivalence de la SMI, 5 ans d'activité et de la capacité professionnelle.