

# Commune de LAMURE-SUR-AZERGUES

DEPARTEMENT DU RHÔNE

Lamure-sur-Azergues

# PLU

*Modification du Plan Local d'Urbanisme*



**DOSSIER D'APPROBATION**

**2 – Règlement**



TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	5
DÉFINITIONS DE BASE .....	16
TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	24
TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	67
TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	79
TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	87
TITRE VI – ASEPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11).....	95
TITRE VII – ANNEXE : LA PALETTE VÉGÉTALE.....	108



## **TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L 123-1 et R 123-1, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

## Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **LAMURE SUR AZERGUES**.  
Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

## Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

A l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 111-9, L 111-10, L 421-3 (alinéas 3 et 4), L 421-4, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.

Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 111-11 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme.

La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

## Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

### Zones urbaines

**Zones U** dites zones urbaines, elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés, et aux secteurs dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L123.1 (9.) du Code de l'urbanisme.

## Zones à urbaniser

**Zones AU**, dites zones à urbaniser. Elles correspondent aux zones à urbaniser pouvant présenter un caractère naturel, mais destinées à recevoir des constructions lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) en périphérie immédiate de cette zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme

Elles comportent les secteurs AU indicés urbanisables à court terme lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, pour lesquelles les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions de leur aménagement.

## Zones agricoles

**Zones A** dites zones agricoles, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

## Zones naturelles et forestières

**Zones N**, dites zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le plan comporte aussi :

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

## **Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles**

Les dispositions des articles 3 à 13 (sauf pour les interdictions) des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

## **Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol**

Les travaux de construction de serres, vérandas ou modifications de façades, ainsi que la pose d'enseignes publicitaires et l'édification de clôtures sont soumis à déclaration de travaux.

Dans les espaces boisés classés :

- . les demandes de défrichement sont irrecevables,
- . les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'article L 311.2 du Code Forestier.

## Article 6 – Règles applicables aux secteurs exposés aux risques naturels :

La commune est concernée par des risques de glissement de terrains sur des secteurs classés en zone naturelle inconstructible ou en zone agricole. Ces secteurs sont totalement inconstructibles.

La commune est concernée par les inondations de l’Azergues. Un plan de prévention des risques d’inondation de la vallée d’Azergues a été mis en place.

Le PPRI met en place trois types de zones qui sont reportées sur le plan de zonage. A chaque zone correspondent des interdictions et des prescriptions en matière de construction, qui sont reportées ci-après :

**La zone rouge fortement exposée au risque ou à préserver strictement,**

**La zone rouge « extension » faiblement exposée au risque mais située dans le champ d’expansion des crues à préserver avec présence du bâti existant,**

**La zone bleue faiblement exposée au risque et située dans une zone urbanisée,**

### La zone rouge

*Il s’agit d’une zone qui est soumise à des risques forts ou qui est, compte tenu des objectifs de préservation des champs d’expansion des crues, vouée à être préservée de l’urbanisation.*

*De ce fait, les travaux, constructions, installations sont strictement réglementés, en vue de ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes, et afin de main tenir les capacités d’expansion des crues.*

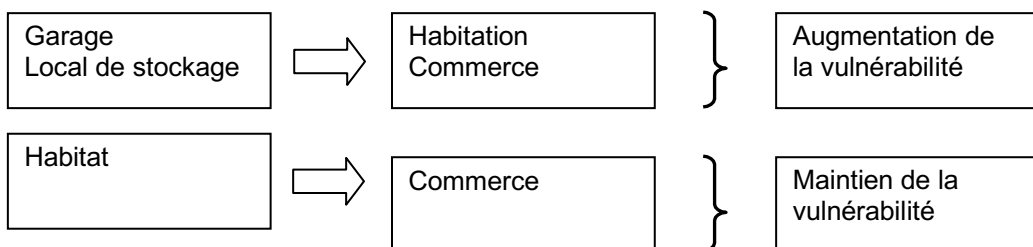
#### ARTICLE 1: INTERDICTIONS

Sont interdits toutes constructions neuves, extensions et remblais, à l’exception de ceux expressément mentionnés à l’article 2.

Sont notamment interdits

- la création de sous-sol, sous la cote de référence
- la création de parkings permanents ou temporaires, les parkings souterrains,
- l’augmentation de la capacité d’accueil des parking,
- les campings, ainsi que l’aménagement d’aire d’accueil permanent ou temporaire de caravanes, mobil- homes, camping-car,...
- le dépôt de matières solides (gravas, flottants, végétaux,...), les décharges
- les travaux de terrassements, d’excavation ou de dessouchage ayant pour effet d’affouiller les berges,
- les remblais,
- la reconstruction d’un bâtiment, lorsqu’elle fait suite à un sinistre causé directement ou indirectement par une crue,
- la surélévation des bâtiments, sauf lorsqu’elle est justifiée par la mise en place d’un niveau refuge,
- les extensions,
- les changements de destination des locaux situés sous la cote de référence, qui maintiennent ou augmentent la vulnérabilité des biens ou des personnes.

Sont par exemple interdits



Les changements de destination des étages non inondables qui conduisent à l'augmentation de la vulnérabilité(\*) sont interdits.

## ARTICLE 2 AUTORISATIONS

### 2.1 CONDITIONS GÉNÉRALES

Toute demande d'autorisation de construction ou de déclaration de travaux doit être accompagnée d'un document topographique coté, rattaché au nivellement général de la France (cote IGN 69).

### 2.2 DÉTAIL DES AUTORISATIONS

#### - **Entretien des bâtiments**

Les travaux usuels d'entretien et de gestion courante des biens et activités, implantés antérieurement à la publication du présent PPR ou autorisés par celui-ci, sont admis notamment les aménagements internes, les traitements de façades, les réfections de toitures.

#### - **Reconstruction due à un sinistre**

La reconstruction totale ou partielle d'un bâtiment, sinistré, y compris ses annexes (garage, abri...) est autorisée, excepté dans le cas où le sinistre serait causé directement ou indirectement par une crue. Cette reconstruction doit avoir une emprise au sol inférieure ou égale à celle d'origine.

Les sous-sols sont interdits. Le premier plancher de la construction devra être réalisé au-dessus de la cote de référence(\*).

La reconstruction respectera les prescriptions inscrites en annexe 1.

#### - **Démolition — reconstruction (renouvellement urbain)**

Ces opérations sont autorisées, à la condition que la vulnérabilité des constructions diminue, et que l'emprise au sol(\*) future soit inférieure ou égale à l'emprise au sol existante.

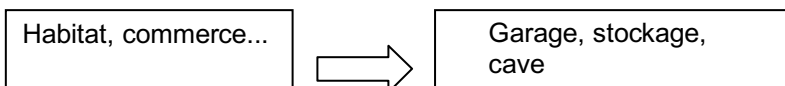
La reconstruction ne doit pas conduire à augmenter la population exposée au risque (nombre d'habitants ou fréquentation des locaux).

Le premier plancher des constructions (y compris les garages), devra être construit au-dessus de la cote de référence(\*). Les dispositions constructives devront répondre aux prescriptions de l'annexe 1.

#### - **Changements de destination de locaux**

Les changements de destination des locaux situés à des niveaux inondables sont autorisés lorsqu'ils impliquent une diminution de la vulnérabilité(\*) des biens et des personnes, comme par exemple :

Destination actuelle      Destination future



Les changements de destination des étages, non inondables, sont autorisés à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter la population bâtiment inondable (nombre d'habitants ou fréquentation des locaux).

#### - **Surélévation d'un bâtiment**

La surélévation d'un bâtiment est autorisée, uniquement dans le cas où cette surélévation est justifiée par la création d'un niveau refuge(\*), à l'attention des personnes exposées au risque (cas d'une habitation d'un seul niveau par exemple).

Pour le cas de l'habitat, si des pièces supplémentaires de vie sont créées, elles serviront à déplacer les pièces de sommeil à l'étage. Les pièces de sommeil initiales au rez-de-chaussée seront supprimées.

En aucun cas la surélévation ne conduira à augmenter la population soumise au risque.

#### - **Bâtiments agricoles**

Les bâtiments agricoles ouverts sur tous leurs pans, de type hangar ouvert, sont admis lorsqu'ils sont destinés au stockage de récoltes ou de matériels susceptibles d'être évacués dès les premiers débordements, et conçus de manière à ne subir ni occasionner de dommages lors des crues jusqu'à la cote de référence.

#### - **Citernes enterrées**

Les citernes enterrées sont admises à condition qu'elles soient lestées, et que les orifices non étanches soient placés au-dessus de la cote de référence.

- **Loisirs**

Les espaces verts, aires de sports, sont admis sans implantation de construction, à condition de préserver le champ d'expansion. Par conséquent, s'il est nécessaire d'aplanir le terrain, cette opération se fera par déblai.

- **Piscines**

Les piscines sont admises lorsqu'elles sont liées à une habitation existante. Les règles de construction devront prévoir variations de pression en cas de crues. Un marquage (piquets, signalétique) doit permettre la localisation du bassin en cas de submersion. Le local technique devra être étanche et d'une superficie maximale de 10 m<sup>2</sup>.

- **Clôtures**

Les clôtures sont autorisées sous réserve de ne pas gêner l'écoulement des eaux, sur toute leur hauteur. . Ainsi, les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95 %, et être montées sans fondation faisant saillie au sol. De la même manière, les clôtures ne devront pas comporter de muret, en soubassement, de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

- **Terrasses**

Les terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont ouvertes sur tous leurs pans, couvertes ou non. Les terrasses seront réalisées au niveau du terrain naturel, sans remblais.

- **Stockage**

Les stockages de produits non polluants sont autorisés, à l'intérieur de locaux existants fermés. Les produits polluants, à l'intérieur de ces mêmes locaux, devront être placés au-dessus de la cote de référence.

- **Équipements, infrastructures, réseaux**

Les infrastructures publiques nouvelles sont admises à condition de ne pas rehausser les lignes d'eau, et de ne pas modifier les périmètres des zones exposées au risque.

Les réseaux d'assainissement et de distribution d'eau sont autorisés. Ils devront être étanches, et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue. Les réseaux d'assainissement seront munis de tampons verrouillés.

Les réseaux divers sont autorisés, munis de dispositifs de coupures automatiques ou assurant leur fonctionnement en cas de crue.

- **Ouvrages et travaux hydrauliques**

Tous les travaux prévus à l'article 31 de la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau (entretien des cours d'eau, travaux de lutte contre les inondations et la pollution, approvisionnement en eau, aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile, maîtrise des eaux pluviales et de ruissellements) sont autorisés.

Les déblais qui constituent une mesure compensatoire ou qui améliorent l'expansion des crues sont autorisés.

## La zone rouge « extension »

*Il s'agit d'une zone qui est soumise à des risques modérés, qui est située dans un champ d'expansion des crues et qui comporte un bâti existant (mitage).*

*Compte tenu des objectifs de préservation des capacités d'expansion des crues, cette zone est vouée à être préservée de l'urbanisation.*

*De ce fait, les travaux, constructions, installations sont strictement réglementés, en vue de ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes, et de maintenir les capacités d'expansion des crues.*

*Le bâti existant conserve toutefois la possibilité d'une extension mesurée et non vulnérable aux inondations.*

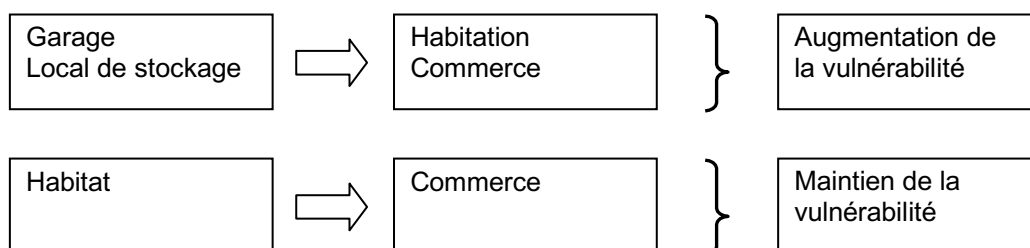
## ARTICLE 1: INTERDICTIONS

Sont interdits toutes constructions neuves et remblais, à l'exception de ceux expressément mentionnés à l'article 2.

### Sont notamment interdits

- la création de sous-sol, sous la cote de référence,
- la création de parkings permanents ou temporaires, les parkings souterrains,
- l'augmentation de la capacité d'accueil des parkings,
- les campings, ainsi que l'aménagement d'aire d'accueil permanent ou temporaire de caravanes, mobil-homes, camping-car,...
- le dépôt de matières solides (gravas, flottants, végétaux,...), les décharges,
- les travaux de terrassements, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges,
- les remblais,
- la reconstruction d'un bâtiment, lorsqu'elle fait suite à un sinistre causé directement ou indirectement par une crue,
- la surélévation des bâtiments, sauf lorsqu'elle est justifiée par la mise en place d'un niveau refuge,
- les changements de destination des locaux situés sous la cote de référence, qui maintiennent ou augmentent la vulnérabilité des biens ou des personnes.

### Sont par exemple interdits



Les changements de destination des étages non inondables qui conduisent à l'augmentation de la vulnérabilité(\*) sont interdits.

## ARTICLE 2 AUTORISATIONS

### CONDITIONS GÉNÉRALES

Toute demande d'autorisation de construction ou de déclaration de travaux doit être accompagnée d'un document topographique coté, rattaché au nivellement général de la France (cote IGN 69).

### DÉTAIL DES AUTORISATIONS

Toutes les opérations autorisées dans le titre 1 sont autorisées dans le présent titre. Sont également autorisés :

#### - Extensions

Les extensions d'une Surface Hors Œuvre Nette inférieure à 20m<sup>2</sup> sont autorisées.

Tous les nouveaux planchers (y compris les garages) devront être construits au dessus de la cote de référence, Les dispositions constructives devront répondre aux prescriptions du PPR.

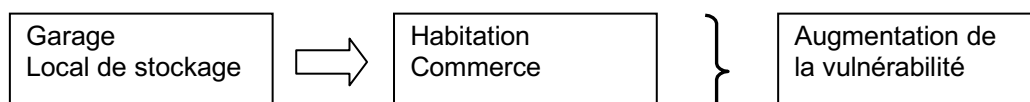
## La zone bleue

Il s'agit d'une zone qui est soumise à un risque faible d'inondation et qui est déjà urbanisée. L'urbanisation future y est autorisée, sous le respect de certaines conditions.

### ARTICLE 1: INTERDICTIONS

Certains types de constructions ou d'aménagement sont interdits, en raison de leur trop grande vulnérabilité aux inondations :

- l'implantation nouvelle des constructions nécessaires à la gestion d'une crise les constructions intéressant la défense, la sécurité civile et le maintien de l'ordre public,
- l'implantation nouvelle des constructions qui intéressent les personnes les plus vulnérables, à savoir les équipements hospitaliers, les résidences de personnes âgées médicalisées, les établissements spécialisés pour personnes handicapées, les établissements pré-scolaires (garderies, haltes-garderies, crèches...), les établissements scolaires élémentaires et les établissements scolaires du 1er degré,
- les sous-sols, situés sous la cote de référence,
- les parkings souterrains,
- les campings, ainsi que l'aménagement d'aire d'accueil permanent ou temporaire de caravanes, mobil-homes, camping-car,...
- le dépôt de matières solides (gravas, flottants, végétaux,...), les décharges,
- les travaux de terrassements, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges,
- les remblais,
- la reconstruction d'un bâtiment, lorsqu'elle fait suite à un sinistre causé directement ou indirectement par une crue,
- les changements de destination des locaux situés sous la cote de référence, lorsqu'ils augmentent la vulnérabilité(\*) des biens ou des personnes, comme par exemple:



### ARTICLE 2 AUTORISATIONS

#### CONDITIONS GÉNÉRALES

Toute demande d'autorisation de construction ou de déclaration de travaux doit être accompagnée d'un document topographique coté, rattaché au nivellement général de la France (cote IGN 69).

#### DÉTAIL DES AUTORISATIONS

##### - Entretien des bâtiments

Les travaux usuels d'entretien et de gestion courante des biens et activités, implantés antérieurement à la publication du PPR ou autorisés par celui-ci, sont admis notamment les aménagements internes, les traitements de façades, les réfections de toitures.

##### - Constructions neuves

Les constructions neuves et leurs annexes (garages, abris de jardin...) qui ne sont pas nécessaires à la gestion d'une crise et qui n'intéressent pas les personnes les plus vulnérables sont admises.

Le premier plancher des constructions (y compris les garages), devra être construit au-dessus de la cote de référence(\*). Les dispositions constructives devront répondre aux prescriptions de l'annexe du PPR.

Opérations de démolition-construction (renouvellement urbain)

Ces opérations sont autorisées, avec les mêmes prescriptions que pour les constructions neuves (alinéa précédent)

### - **Reconstruction due à un sinistre**

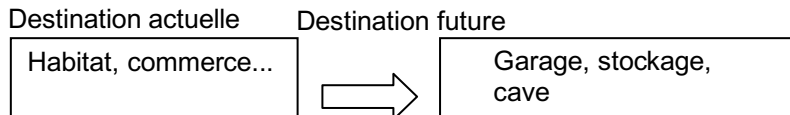
La reconstruction totale ou partielle d'un bâtiment, sinistré, y compris ses annexes, (garage, abri...) est autorisée, excepté dans le cas où le sinistre serait causé directement ou indirectement par une crue.

Les sous-sols sont interdits. Le premier plancher de la construction devra être réalisé au-dessus de la cote de référence(\*).

La reconstruction respectera les prescriptions inscrites en annexe du PPR.

### - **Changements de destination de locaux**

Les changements de destination des locaux situés à des niveaux inondables sont autorisés lorsqu'ils impliquent une diminution de la vulnérabilité(\*) des biens et des personnes, comme par exemple



Les changements de destination des étages ou niveaux non inondables sont tous autorisés, quelle que soit la future destination.

### - **Surélévation d'un bâtiment**

La surélévation d'un bâtiment est autorisée.

### - **Extensions**

Les extensions hors d'eau sont autorisées.

Les nouveaux planchers (y compris les garages) devront être construits au-dessus de la cote de référence(\*). Les dispositions constructives devront répondre aux prescriptions de l'annexe 1.

### - **Parkings**

La création de parkings(\*) inondables, ou l'augmentation de la capacité d'accueil des parkings existants, sont autorisés. Un affichage sur le site devra informer le public du risque. Les parkings doivent être réalisés au niveau du terrain naturel, sans remblai.

### - **Bâtiments agricoles**

Les bâtiments agricoles ouverts sur tous leurs pans, de type hangar ouvert, sont admis lorsqu'ils sont destinés au stockage de récoltes ou de matériels susceptibles d'être évacués dès les premiers débordements, et conçus de manière à ne subir ni occasionner de dommages lors des crues jusqu'à la cote de référence(\*).

Les bâtiments agricoles fermés, ou tout du moins qui ne sont pas ouverts sur tous leurs pans, sont également admis.

### - **Citernes enterrées**

Les citernes enterrées sont admises à condition qu'elles soient lestées, et que les orifices non étanches soient placés au-dessus de la cote de référence(\*).

### - **~ Loisirs**

Les espaces verts, aires de sports, sont admis, à condition de préserver le champ d'expansion. Par conséquent, s'il est nécessaire d'aplanir le terrain, cette opération se fera par déblai.

Les constructions inhérentes à ces équipements (sanitaires, vestiaires, remises...) sont soumises aux règles qui concernent les constructions neuves.

### - **Piscines**

Les piscines sont admises lorsqu'elles sont liées à une habitation existante. Les règles de construction devront prévoir les variations de pression en cas de crues. Un marquage (piquets, signalétique) doit permettre la localisation du bassin en cas de submersion. Le local technique devra être étanche et d'une superficie maximale de **10m<sup>2</sup>**.

### - **Clôtures**

Les clôtures sont autorisées sous réserve de ne pas gêner l'écoulement des eaux, sur toute leur hauteur. Ainsi, les clôtures devront présenter une perméabilité(\*) supérieure à 95 %, et être montées sans fondation faisant saillie au sol. De la même manière, les clôtures ne devront pas comporter de muret, en soubassement, de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

- **Terrasses**

Les terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont ouvertes sur tous leurs pans, couvertes ou non. Les terrasses seront réalisées au niveau du terrain naturel, sans remblais.

- **Stockage**

Le stockage de produits non polluants est autorisé, à l'intérieur de locaux existants fermés. Le stockage de produits polluants est autorisé, à la condition d'être placés au-dessus de la cote de référence(\*).

La construction de locaux de stockage est autorisée, dans les mêmes conditions que les constructions neuves.

- **Équipements, infrastructures, réseaux**

Les infrastructures publiques nouvelles sont admises à condition de ne pas rehausser les lignes d'eau, et de ne pas modifier les périmètres des zones exposées au risque.

Les réseaux d'assainissement et de distribution d'eau sont autorisés. Ils devront être étanches, et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue. Les réseaux d'assainissements seront munis de tampons verrouillés.

Les réseaux divers sont autorisés, munis de dispositifs de coupures automatiques ou assurant leur fonctionnement en cas de crue.

- **Ouvrages et travaux hydrauliques**

Tous les travaux prévus à l'article 31 de la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau (entretien des cours d'eau, travaux de lutte contre les inondations et la pollution, approvisionnement en eau, aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile, maîtrise des eaux pluviales et de ruissellements) sont autorisés.

Les déblais qui constituent une mesure compensatoire ou qui améliorent l'expansion des crues sont autorisés.

## **Article 7 – Droit de préemption urbain**

La commune met en place le droit de préemption urbain sur la commune sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

# DÉFINITIONS DE BASE

**Acrotère :** prolongement du mur de façade au-dessus du plan d'une toiture en terrasse.

**Accès :**

L'accès est la partie de limite de terrain, jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

**Affouillement – exhaussement des sols :**

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

**Aires de jeux et de sports :**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

**Aires de stationnement :**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol. Désormais hors secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir 10 à 49 emplacements (Article R423.23 e du code de l'urbanisme, ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements (article R421.19 j du code de l'urbanisme).

Désormais dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à permis d'aménager quelque soit leur importance (article R421.20 du code de l'urbanisme).

**Alignement :**

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

**Aménagement d'une construction :**

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

**Annexe :**

Les annexes sont des constructions non attenantes à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages etc .....

**Association foncière urbaine (A.F.U.) :**

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

**Bâti existant :**

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

**Bâtiment à performance énergétique (Article R111-20 code de la construction et de l'habitation)**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques ainsi que les conditions suivantes :

- 1° La consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, doit être inférieure ou égale à une consommation maximale ;
- 2° Le besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage ne doit pas dépasser une valeur maximale ;
- 3° Pour certains types de bâtiments, la température intérieure conventionnelle atteinte en été doit être inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence

II.-Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe, en fonction des catégories de bâtiments :

- 1° Les caractéristiques thermiques intervenant dans la performance énergétique du bâtiment ;
- 2° La méthode de calcul de la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;
- 3° La valeur de la consommation maximale ;
- 4° La méthode de calcul du besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;
- 5° La valeur du besoin maximal en énergie ;
- 6° Les bâtiments pour lesquels la température intérieure conventionnelle atteinte en été ne doit pas être supérieure à une température intérieure conventionnelle de référence ;
- 7° Pour les bâtiments visés au 3° du I, la méthode de calcul de la température intérieure conventionnelle atteinte en été ;
- 8° Les caractéristiques thermiques de référence pour le calcul de la température intérieure conventionnelle de référence atteinte en été ;
- 9° Les conditions particulières d'évaluation de la performance thermique des systèmes ou projets de construction pour lesquels, en raison de leur spécificité, les caractéristiques thermiques minimales ou les méthodes de calcul ne sont pas applicables ;
- 10° Les conditions d'approbation des procédés et modes d'application simplifiés permettant de regarder comme remplies les conditions définies au I ;
- 11° Les modalités de transmission des données utilisées pour ces calculs et communiquées à leur demande aux personnes habilitées visées à l'article [L. 151-1](#), à tout acquéreur, à toute personne chargée d'établir une attestation de prise en compte de la réglementation thermique, de toute personne chargée de vérifier la conformité à un label de " haute performance énergétique ", et à toute personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique visé à l'article [L. 134-2](#).

III.-Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation détermine les conditions d'attribution à un bâtiment du label " haute performance énergétique ".

IV.-Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et parties de bâtiment dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12° C et aux constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans.

**Caravane :**

Est considérée comme caravane tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction. (Voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravane introduite dans la définition : dépôts de véhicules).

**Carrière**

Lieu d'extraction des matériaux, généralement nécessaires à la construction.

**Changement de destination :**

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

**Clôture :**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

**Clôture à claire voie :**

Un système à claire voie est un système de clôture qui présente des vides et des jours (treillis, grillage, claie, barrière, treillage...). La dimension des vides et des jours doit permettre de laisser passer la vue, sinon la clôture n'est pas considérée comme étant à claire voie.

**Coupe et abattage d'arbres :**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

**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 du terrain d'assiette.

**Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) :**

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport entre le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

**Constructions bioclimatiques :**

Ce sont des constructions dont la conception architecturale est conçue avec le climat pour réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. Ces constructions utilisent dans une conception globale l'ensemble des critères suivants :

des ressources énergétiques renouvelables : énergie solaire active, géothermie, biomasse, etc.

l'implantation des constructions par rapport aux éléments naturels (soleil, air, eau), à l'exposition et à la topographie pour réduire les consommations énergétiques : énergie solaire passive, captage de la chaleur et de la lumière par les ouvertures, ou les serres, capteurs à air, thermocirculation de l'air, utilisation de l'inertie du sol, ventilation naturelle, la réduction des déperditions par des protections solaires, isolation, stockage thermique etc.

C'est la conception dont le fondement est basé sur ces principes qui donne à ces constructions un caractère bioclimatique.

Le simple fait d'apposer des panneaux solaires, ou d'utiliser une énergie renouvelable sans l'inscrire dans une conception climatique globale de la construction, ne rentre pas dans la définition d'une construction bioclimatique.

**Constructions à usage d'activité économique :**

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux ou de services
- artisanal
- industriel
- d'entrepôts commerciaux
- et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif, agricole ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

**Constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif :**

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, maison de retraite ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

**Constructions à usage d'entrepôt commercial :**

Il s'agit de bâtiments caractéristiques de type bâtiments de logistique, à ne pas confondre avec la surface de réserve dans les bâtiments à usage commercial.

#### **Constructions à usage de stationnement :**

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

#### **Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :**

Il s'agit de toutes occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation dans le cadre de l'activité agricole comme :

- bâtiments d'habitation (logement de l'exploitant et logement du personnel) à condition qu'elle représente un rôle fonctionnel nécessaire à l'entreprise agricole
- constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation)
- les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole
- bâtiments techniques liés à l'exploitation

#### **Défrichement :**

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

#### **Dépôt de véhicules :**

Dépôts de plus de 10 véhicules, non soumis au régime de stationnement des caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Désormais dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à permis d'aménager quelque soit leur importance (article R421.20 du code de l'urbanisme).

#### **Ensembles commerciaux (Art L752-3 du code du commerce)**

Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

- 1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
  - 2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
  - 3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;
  - 4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.
- II. - Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux zones d'aménagement concerté créées dans un centre urbain, en vertu de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme.

#### **Entrepôts**

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, Hall d'exposition - vente, meubliers, etc...).

#### **Emplacement Réservé :**

**Article L 123.1.8 du Code de l'Urbanisme :**

Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

**Article L123.17 du Code de l'Urbanisme :**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants.

**Emprise au sol :**

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la projection verticale au sol de la surface de plancher du corps de bâtiment.

**Equipement d'intérêt collectif**

un équipement collectif doit assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif d'une population ;

il peut être géré par une personne publique ou privée ;

son mode de gestion peut être commercial, associatif civil ou administratif.

**Espaces boisés classés :**

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Exploitation agricole :**

L'exploitation agricole est une unité économique, au sens des articles L311.1 et suivants du code Rural, dirigée par un exploitant mettant en valeur la surface minimale d'installation. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle ;

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation multipliée par le nombre d'associés.

La définition de la SMI dans le Rhône en polyculture élevage est fixée par arrêté n° 2000-5092 du 10/11/2000 concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône :

16 ha pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, St Laurent de Chamousset, St Symphorien sur Coise, Vaugneray (secteur des Monts du Lyonnais),

18 ha pour le reste du département.

**Extension :**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

**Garages collectifs de caravanes :**

Voir dépôts de véhicules.

**Habitations légères de loisirs :**

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.31 du code de l'urbanisme.

**Hauteur :**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point moyen du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point mesuré (à l'exception des gaines, souches, cheminées et autres ouvrages techniques) :

- à l'égout de toiture pour les constructions principales,
- et au faîtage pour les annexes.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le tènement la recevant.

**Impasse :**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

**Installations classées** pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation) : Elles sont définies par l'article L511.1 du code de l'environnement, notamment sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

**Lotissement art. L442.1 et suivants** du Code de l'urbanisme :

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

**Article L442-1-1** : Un décret en Conseil d'Etat énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article [L. 442-1](#).

**Article L442-1-2** : Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

**Article L442-2** : Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.

**Article L442-3** Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

**Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE , édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

**Piscine :**

Une piscine est une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières.

**Reconstruction à l'identique (article L111.3 du code de l'urbanisme) :**

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié.

**Reconstruction d'un bâtiment dans son volume :**

Il s'agit de bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du PLU, c'est à dire ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

### **Servitude au titre de l'article L123.2 du code de l'urbanisme**

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistants :

A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés;

A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;

A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements;

### **Surface de plancher**

Art. R. 112-2. Du code de l'urbanisme : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

### **Surface de vente**

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

### **Stationnement de caravanes :**

R 421.19 c du code de l'urbanisme : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

R 421.23 d du code de l'urbanisme : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421.3 j, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non;

### **Surface minimum d'installation :**

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

La définition de la SMI dans le Rhône en polyculture élevage est fixée par arrêté n° 2000-5092 du 10/11/2000 concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône :

16 ha pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, St Laurent de Chamousset, St Symphorien sur Coise, Vaugneray (secteur des Monts du Lyonnais),

18 ha pour le reste du département.

**Tènement :**

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

**Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes :**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

**Voirie :**

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

**ZAC :**

Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés

## **TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

**La zone U comporte plusieurs secteurs :**

- **Le secteur Ua : secteur d'urbanisation multifonctionnelle à vocation centrale,**
- **Le secteur Ub : secteur d'urbanisation multifonctionnelle de densification et d'extension du centre bourg,**
- **Le secteur Uc : secteur de hameau à dominante d'habitat avec assainissement collectif,**
- **Le secteur Ue : secteur à vocation d'accueil des équipements d'intérêt collectif,**
- **Le secteur Uf : secteur d'extension multifonctionnelle à dominante d'habitat constructible au fur et à mesure de la réalisation du réseau d'assainissement,**
- **Le secteur Ui : secteur à vocation d'accueil des activités économiques.**

## Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

**Secteur urbain correspondant à la partie centrale. Sa vocation principale est l'habitation, mais elle reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et aux activités artisanales compatibles avec le voisinage résidentiel. L'implantation du bâti doit respecter l'ordonnancement traditionnel.**

La zone Ua est concernée par le risque d'inondation de l'Azergues et par des limitations à la constructibilité des parcelles dans la zone exposée au risque, selon le règlement mis en place dans le cadre du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI). Se reporter aux dispositions générales.

## SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article Ua -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2, 4

Les constructions à usage :

- Agricole
- d'entrepôt,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
- d'activité industrielle
- d'activité artisanale sauf celles autorisées à l'article 2
- d'activité commerciale sauf celles autorisées à l'article 2

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua 1. Sont admises sous conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.

Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur.

Les bâtiments à usage d'activités artisanales, commerciales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.

Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, s'il s'agit de stationnement ouvert au public.

Instauration d'un linéaire toutes activités économiques sur les rez-de chaussée du périmètre d'alignement commercial interdisant tout changement de destination de ceux-ci. Un document graphique identifie ce périmètre sur un extrait du plan du PLU.

**Les accès aux logements situés aux étages des rez-de-chaussée commerciaux inscrit au périmètre du linéaire commercial, devront être étudiés de manière à répondre strictement aux besoins des logements, en termes de largeur notamment. Ces accès devront être pensés de manière à contraindre le moins possible l'espace dédié à l'activité située en rez-de-chaussée**

## SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

### Article Ua 3 - Accès et voirie

#### ACCÈS :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

#### **1. Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2. Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement, dans les fossés et sur les voiries. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain et respecter la réglementation en vigueur.

##### **Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés, ils devront être adaptés à la taille des opérations.



### 3. Électricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le dimensionnement des fourreaux des réseaux secs sera suffisamment dimensionné pour permettre le passage éventuel ultérieur d'autres réseaux secs.

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

### 4. Gaz :

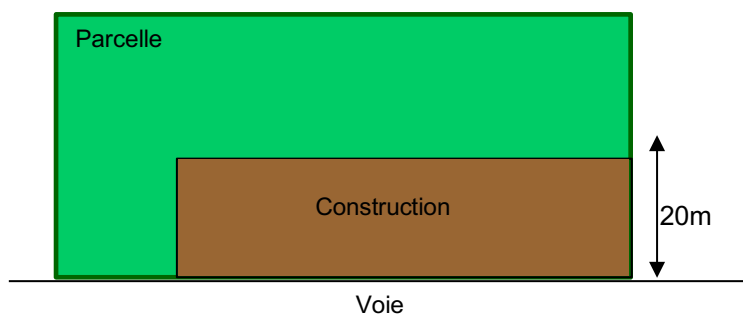
Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

## Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

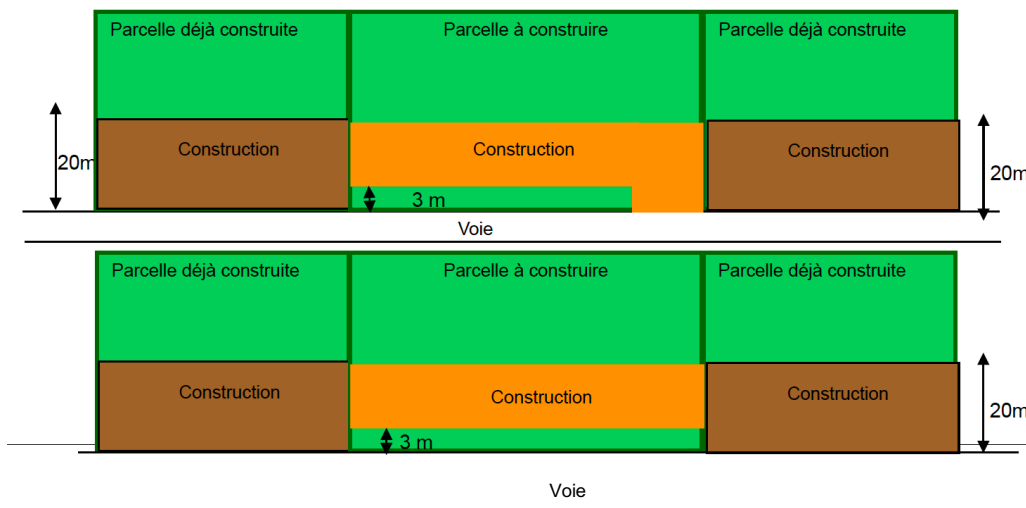
Sans objet.

## Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer,



Toutefois une implantation avec un retrait compris entre 0 et 3m par rapport à l'alignement est admise. Dans ce cas la continuité de l'alignement devra obligatoirement être assurée par des éléments architecturaux tels que porche, mur, etc. afin de clairement délimiter l'espace-rue, et l'espace de retrait devra faire l'objet d'un traitement particulier (espace de transition traité tel que jardin, cour fermée, stationnement etc.).

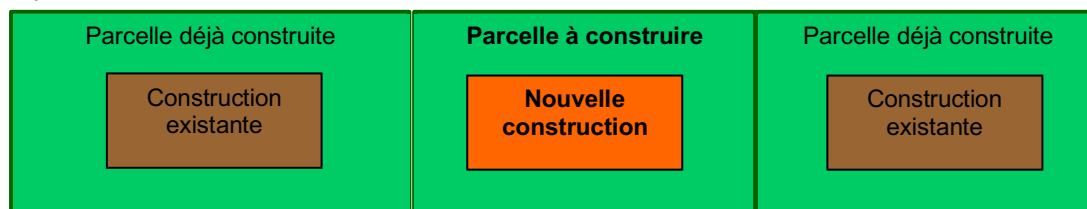


En cas de double voie, un seul alignement est exigé sur une des voies.

L'implantation avec un autre retrait peut être autorisée lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti.

Par exemple :

Par exemple :



Voie

Les annexes à l'habitation s'implanteront à l'alignement ou en retrait dans une cohérence avec la construction principale.

**Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie** l'implantation des constructions est régie par l'article 7.

Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle par rapport à l'alignement, l'implantation de l'extension peut être portée à la limite du bâtiment existant, sans rapprochement par rapport à la voie.

## Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie :

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la voie sauf en cas d'impossibilité technique.

Par rapport aux autres limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m. Les annexes à l'habitation pourront s'implanter dans une bande de 0 à 4 m par rapport à la limite séparative dans une cohérence avec la construction principale.

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m

La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m. Les annexes à l'habitation pourront s'implanter dans une bande de 0 à 4 m par rapport à la limite séparative dans une cohérence avec la construction principale.

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle par rapport à la limite séparative, l'implantation de l'extension peut être portée à la limite du bâtiment existant, sans rapprochement par rapport à ladite limite séparative.

## **Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article Ua 9 - Emprise au sol**

Pour les bâtiments à usage d'activité économique (commerciales, de bureau, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts) admises dans la zone, le CES est de 0.6.

## **Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions**

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera en harmonie avec la hauteur des constructions avoisinantes, existantes.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 12 m. En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur de 12 m, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article Ua 12 - Stationnement**

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

Pour les logements neufs : il est exigé 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Chaque tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée engagera la réalisation de la place de stationnement correspondante.

Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement. Cette dérogation est issue de l'article L123.1.3 du code de l'urbanisme.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il est possible d'aménager les places nécessaires sur un tènement dans un rayon de 150 m autour de la construction.

Concernant les activités économiques (commerces, bureau, artisanat, industrie, entrepôts, hôtels) admises dans la zone et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

## **Article Ua 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.

Dans les ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 5 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

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

Les espaces de fonctionnement des parcelles des constructions commerciales, de bureau, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts admises dans la zone devront être plantées à hauteur de 20 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés. Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées (au moins trois espèces différentes) et composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère en annexe des orientations d'aménagement.



## Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'un secteur urbain correspondant à la périphérie du centre ancien,  
A vocation principale d'habitat il peut accueillir des activités économiques compatibles  
avec les fonctions résidentielles.**

La zone Ub est concernée par le risque d'inondation de l'Azergues et par des limitations à la constructibilité des parcelles dans la zone exposée au risque, selon le règlement mis en place dans le cadre du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI). Se reporter aux dispositions générales

## SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2, 4 - Les

constructions à usage :

- Agricole
- d'entrepôt,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
- d'activité industrielle
- d'activité artisanale sauf celles autorisées à l'article 2
- d'activité commerciale sauf celles autorisées à l'article 2

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua 1. Sont admises sous conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont soumises à déclaration.

Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur.

Les bâtiments à usage d'activités artisanales, commerciale, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.

Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, s'il s'agit de stationnement ouvert au public.

## SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

### Article Ub 3 - Accès et voirie

ACCÈS :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

## VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les chaussées auront une largeur minimale de 5m, elles seront bordées sur au moins un côté par un trottoir d'une largeur minimale d'1.50 m. Sur l'autre côté de la chaussée, en l'absence de trottoir, une bande plantée d'au moins 0.50 m de large est exigée.

## **Article Ub 4 - Desserte par les réseaux**

### **1. Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2. Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement, dans les fossés et sur les voiries. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain et respecter la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales sont imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

### **3. Électricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le dimensionnement des fourreaux des réseaux secs sera suffisamment dimensionné pour permettre le passage éventuel ultérieur d'autres réseaux secs.

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

### **4. Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

## **Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade du domaine public, doivent s'implanter :

- Soit avec une façade comprise dans une bande de 0 à 3 m à compter de l'alignement des voies actuelles ou futures
- soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Les annexes à l'habitation s'implanteront à l'alignement ou en retrait dans une cohérence avec la construction principale.

Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle par rapport à l'alignement, l'implantation de l'extension peut être portée à la limite du bâtiment existant, sans rapprochement par rapport à la voie.

## Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m. Les annexes à l'habitation pourront s'implanter dans une bande de 0 à 4 m par rapport à la limite séparative dans une cohérence avec la construction principale.

- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).
- Implantation non réglementée pour les annexes

Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle par rapport à la limite séparative, l'implantation de l'extension peut être portée à la limite du bâtiment existant, sans rapprochement par rapport à ladite limite séparative.

## Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article Ub 9 - Emprise au sol

Pour les bâtiments à usage d'activité économique (commerces, bureau, artisanat, industrie, entrepôts) admises dans la zone, le CES est de 0.6.

## Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera en harmonie avec la hauteur des constructions avoisinantes, existantes.
- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 9 m. En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur de 9 m, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article Ub 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs : il est exigé 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Chaque tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée engagera la réalisation de la place de stationnement correspondante.

Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement. Cette dérogation est issue de l'article L123.1.3 du code de l'urbanisme.

Concernant les activités économiques (commerces, bureau, artisanat, industrie, entrepôts, hôtels) admises dans la zone et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Des exigences concernant la mise en place de **stationnements visiteurs** sont également décrites dans l'**OAP des Roches** à laquelle tout aménagement de la zone doit se référer.

### Article Ub 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.

Dans le secteur de l'OAP des Roches, il est exigé que les espaces dédiés au stationnements visiteurs soient paysagers et perméables.

Des exigences concernant la mise en place d'espaces collectifs dédiés aux modes actifs sont également décrites dans l'OAP à laquelle tout aménagement de la zone doit se référer.

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

Les espaces de fonctionnement des parcelles des constructions commerciales, de bureau, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts admises dans la zone devront être plantées à hauteur de 20 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.

Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées (au moins trois espèces différentes) et composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère en annexe des orientations d'aménagement.



## **Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc**

### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

**Elle correspond au hameau des Arnauds, desservi par l'assainissement collectif.**

**A vocation principale d'habitat elle peut accueillir des activités artisanales compatibles avec le voisinage résidentiel mais elle exclut les activités, commerciales et industrielles.**

## SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2, 4 - Les

constructions à usage :

- Agricole
- d'entrepôt,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
- d'activité industrielle
- d'activité artisanale sauf celles autorisées à l'article 2 d'activité commerciale

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Uc 1. Sont admises sous conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont soumises à déclaration.

Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur.

Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 500m<sup>2</sup>.

Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, s'il s'agit de stationnement ouvert au public.

## SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

### Article Uc 3 - Accès et voirie

ACCÈS :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

- Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

#### VOIRIE :

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les chaussées auront une largeur minimale de 5m, elles seront bordées sur au moins un côté par un trottoir d'une largeur minimale d'1.50 m. Sur l'autre côté de la chaussée, en l'absence de trottoir, une bande plantée d'au moins 0.50 m de large est exigée.

### **Article Uc 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1. Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2. Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement, dans les fossés et sur les voiries. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain et respecter la réglementation en vigueur.

##### **Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales sont imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

### **3. Électricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le dimensionnement des fourreaux des réseaux secs sera suffisamment dimensionné pour permettre le passage éventuel ultérieur d'autres réseaux secs.

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

### **4. Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

## **Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade du domaine public, doivent s'implanter :

- Soit avec une façade comprise dans une bande de 0 à 3 m à compter de l'alignement des voies actuelles ou futures
- soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Les annexes à l'habitation s'implanteront à l'alignement ou en retrait dans une cohérence avec la construction principale.

Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle par rapport à l'alignement, l'implantation de l'extension peut être portée à la limite du bâtiment existant, sans rapprochement par rapport à la voie.

## **Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m. Les annexes à l'habitation pourront s'implanter dans une bande de 0 à 4 m par rapport à la limite séparative dans une cohérence avec la construction principale.

- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).
- Implantation non réglementée pour les annexes

Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle par rapport à la limite séparative, l'implantation de l'extension peut être portée à la limite du bâtiment existant, sans rapprochement par rapport à ladite limite séparative.

## **Article Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article Uc 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article Uc 10 - Hauteur maximum des constructions**

- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera en harmonie avec la hauteur des constructions avoisinantes, existantes.
- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 6 m. En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur de 6 m, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article Uc 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article Uc 12 - Stationnement**

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

Pour les logements neufs : il est exigé 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Chaque tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée engagera la réalisation de la place de stationnement correspondante.

Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement. Cette dérogation est issue de l'article L123.1.3 du code de l'urbanisme.

Concernant les activités économiques (commerces, bureau, artisanat, industrie, entrepôts, hôtels) admises dans la zone et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

## **Article Uc 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.

Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 20 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.

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

Les espaces de fonctionnement des parcelles des constructions à usage commercial, de bureau, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts, admises dans la zone devront être plantées à hauteur de 20 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.

Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées (au moins trois espèces différentes) et composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère en annexe des orientations d'aménagement.

## Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

### CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

**Il s'agit d'un secteur réservé aux équipements d'intérêt collectif et aux services d'intérêt public**

La zone Ue est concernée par le risque d'inondation de l'Azergues et par des limitations à la constructibilité des parcelles dans la zone exposée au risque, selon le règlement mis en place dans le cadre du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI). Se reporter aux dispositions générales

## SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif publics ou privés, et aux services d'intérêt public notamment :

Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs.

Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue 2, 4 –

Les constructions à usage :

- Agricole
- d'entrepôt
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article 2.
- d'activité industrielle, artisanale, commerciale, de bureau, d'hôtels
- de services autres que ceux admis à l'article Ue 2
- d'habitation sauf celles autorisées à l'article 2
- d'annexes à l'habitation

Les installations et travaux divers suivants :

Les parcs d'attractions ouverts au public

Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature

Les garages collectifs de caravanes

L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ue 1. Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.
- Les activités de service d'intérêt public
- Les constructions à usage d'habitation uniquement si ce sont des logements de fonction nécessaires aux équipements scolaires présents dans la zone.
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, s'il s'agit de stationnement ouvert au public.

## SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

### Article Ue 3 - Accès et voirie

#### ACCÈS :

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

circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les chaussées auront une largeur minimale de 5m, elles seront bordées sur au moins un côté par un trottoir d'une largeur minimale d'1.50 m. Sur l'autre côté de la chaussée, en l'absence de trottoir, une bande plantée d'au moins 0.50 m est exigée.

### Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

#### **1. Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2. Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement, dans les fossés et sur les voiries. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain et respecter la réglementation en vigueur.

##### **Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

#### **3. Électricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le dimensionnement des fourreaux des réseaux secs sera suffisamment dimensionné pour permettre le passage éventuel ultérieur d'autres réseaux secs.

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

#### **4. Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

### **Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle par rapport à l'alignement, l'implantation de l'extension peut être portée à la limite du bâtiment existant, sans rapprochement par rapport à la voie.

### **Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m.

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle par rapport à la limite séparative, l'implantation de l'extension peut être portée à la limite du bâtiment existant, sans rapprochement par rapport à ladite limite séparative.

### **Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article Ue 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article Ue 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 12 m

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article Ue 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article Ue 12 - Stationnement**

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

Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

## **Article Ue 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10%. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces espaces plantés auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantés d'arbustes d'ornement

Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale.

Les limites de la zone Ue avec la zone agricole ou naturelle seront obligatoirement plantées d'arbres de haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

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

Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées (au moins trois espèces différentes) et composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère en annexe des orientations d'aménagement.



## Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES DE LA ZONE Uf

### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone multifonctionnelle à dominante résidentielle. Elle admet des activités de bureaux, artisanales, et hôtels compatibles avec le voisinage résidentiel.**

**Elle correspond aux extensions urbaines non desservies par le réseau collectif d'assainissement mais où la réalisation de ce réseau est prévue. La zone Uf est constructible au fur et à mesure de la réalisation de ce réseau**

## SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article Uf 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2, 4 - Les constructions à usage :

- Agricole
- d'entrepôt,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
- d'activité industrielle
- d'activité artisanale sauf celles autorisées, à l'article 2
- d'activité commerciale

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

De plus lorsque la parcelle n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article 2,
- les constructions à usage de bureaux, de services, artisanales, d'hôtels sauf celles autorisées à l'article 2

### Article Uf 2 - Occupations et utilisations du sol admises

**Lorsque la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement** toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Uf1. Et sont admises sous conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont soumises à déclaration.

Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur.

Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 500m<sup>2</sup>.

Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, s'il s'agit de stationnement ouvert au public.

**Lorsque la parcelle n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement sont admis :**

Les habitations s'il s'agit :

De reconstruction sans changement de destination des bâtiments d'habitation existants dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

D'aménagement et d'extension des constructions d'habitation existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension)

Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur.

Les constructions à usage de bureaux, de services, artisanales, d'hôtels s'il s'agit :

De reconstruction sans changement de destination des bâtiments à usage de bureaux, de services, artisanales, d'hôtels existants, dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle, et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

D'aménagement ou d'extension de constructions à usage de bureaux, de services, artisanales, d'hôtels, existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension)

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Uf 3 - Accès et voirie**

#### **ACCÈS :**

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un polygone permettant le stationnement hors du domaine public.

#### **VOIRIE :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les chaussées auront une largeur minimale de 5m, elles seront bordées sur au moins un côté par un trottoir d'une largeur minimale d'1.50 m. Sur l'autre côté de la chaussée, en l'absence de trottoir, une bande plantée d'au moins 0.50 m de large est exigée.

### **Article Uf 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1. Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2. Assainissement :**

##### **- Eaux usées :**

##### ***Lorsque la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement :***

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement, dans les fossés et sur les voiries. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

##### ***Lorsque la parcelle n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement :***

L'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain et respecter la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public, dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement, sauf dans les zones à risques géologiques où elles devront être dirigées après traitement dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

### **Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales sont imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

### **3. Électricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le dimensionnement des fourreaux des réseaux secs sera suffisamment dimensionné pour permettre le passage éventuel ultérieur d'autres réseaux secs.

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

### **4. Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

## **Article Uf 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet

## **Article Uf 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade du domaine public, doivent s'implanter :

- Soit avec une façade comprise dans une bande de 0 à 3 m à compter de l'alignement des voies actuelles ou futures
- Soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Les annexes à l'habitation s'implanteront à l'alignement ou en retrait dans une cohérence avec la construction principale.

Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle par rapport à l'alignement, l'implantation de l'extension peut être portée à la limite du bâtiment existant, sans rapprochement par rapport à la voie.

## **Article Uf 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m. Les annexes à l'habitation pourront s'implanter dans une bande de 0 à 4 m par rapport à la limite séparative dans une cohérence avec la construction principale.

- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).
- Implantation non réglementée pour les annexes

Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle par rapport à la limite séparative, l'implantation de l'extension peut être portée à la limite du bâtiment existant, sans rapprochement par rapport à ladite limite séparative.

### **Article Uf 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article Uf 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article Uf 10 - Hauteur maximum des constructions**

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera en harmonie avec la hauteur des constructions avoisinantes, existantes.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 6 m. En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur de 6 m, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m.

### **Article Uf 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **Article Uf 12 - Stationnement**

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

Pour les logements neufs : il est exigé 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Chaque tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée engagera la réalisation de la place de stationnement correspondante.

Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement. Cette dérogation est issue de l'article L123.1.3 du code de l'urbanisme.

Des abris pour deux roues devront être réalisés pour les ensembles d'habitat collectif sauf en cas d'impossibilité technique.

Concernant les activités économiques (commerces, bureau, artisanat, industrie, entrepôts, hôtels) admises dans la zone et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

### **Article Uf 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement liées aux opérations de constructions de la zone, doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux) autres que voies de desserte à raison de 20 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.

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

Les espaces de fonctionnement des parcelles des constructions à usage commercial, de bureau, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts, admises dans la zone devront être plantées à hauteur de 20 % de la surface. La densité des

espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrières des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.

Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées (au moins trois espèces différentes) composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère en annexe des orientations d'aménagement.

## Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

#### **Il s'agit d'un secteur réservé aux activités économiques.**

La zone Ui est concernée par le risque d'inondation de l'Azergues et par des limitations à la constructibilité des parcelles dans la zone exposée au risque, selon le règlement mis en place dans le cadre du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI). Se reporter aux dispositions générales.

Elle comporte un secteur Uic dans le bourg sans limitation de la taille des commerces permettant de renforcer l'offre commerciale du bourg.

Elle comporte :

- deux sous-secteur Uia et Uib en assainissement autonome.  
Une partie de ces zones Uia et Uib identifiées au document graphique a fait l'objet d'une étude en application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme. Cette étude annexée au PLU met en place des règles d'implantation particulières traduites dans les orientations d'aménagement et dans le présent règlement. Dans ces zones Uia et Uib, ayant fait l'objet de cette étude, les nouvelles constructions ne sont admises que si un aménagement de carrefour unique gérant les accès des 2 rives de la RD 385 est réalisé préalablement à la construction de la zone.

## SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions à usage :

- agricole
- d'habitation et leur extension, sauf celles mentionnées à l'article Ui2
- d'annexes à l'habitation,
- de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2.
- d'activité commerciale sauf celles autorisées à l'article 2 et sauf en zone Uic ou elles sont autorisées sans conditions.
- d'hôtels,
- les piscines

Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO.

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

### Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Ui 1.

Dans la zone Ui sont admis sous conditions :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.

Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières.

Les constructions à usage commercial sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup>

Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation réponde aux trois conditions suivantes :

- qu'elle soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques,
- qu'elle ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- et qu'elle ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher de la construction à usage d'activité.

Les constructions à usage d'entrepôt si elles sont liées aux activités existantes ou autorisées sur la zone.

Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, s'il s'agit de stationnement ouvert au public.

Dans la zone Uia sont admis sous conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières.

Les showrooms d'une taille maximale de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et s'ils sont nécessaires aux activités présentes dans la zone.

Dans une bande de 5 m à partir de l'alignement de la RD385 toute construction, stockage, installation technique est interdit

Pour les habitations existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :

L'aménagement des constructions existantes dans le volume bâti existant dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'extension des habitations existantes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'extension et sans dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux (existant + extension).

Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur au point le plus haut de la construction (hors ouvrages techniques) et si elles sont situées à une distance maximum de 20m de la construction principale, et dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans la zone Uib sont admis sous conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières.

Les constructions à usage commercial sous réserve que leur surface leur surface de vente n'excède pas 1200m<sup>2</sup>.

Dans une bande de 5 m à partir de l'alignement de la RD385 toute construction, stockage, installation technique et tout stationnement est interdit.

Dans la zone Uic sont admis sous conditions :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.

Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières.

Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation réponde aux trois conditions suivantes :

- qu'elle soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques,
- qu'elle ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- et qu'elle ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher de la construction à usage d'activité.

Les constructions à usage d'entrepôt si elles sont liées aux activités existantes ou autorisées sur la zone.

Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, s'il s'agit de stationnement ouvert au public.

## SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

### Article Ui 3 - Accès et voirie

#### ACCÈS :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### De plus dans les zones Uia et Uib

Les voies devront comporter sur au moins un côté de la chaussée un trottoir d'une largeur minimale d'1.50m ou une bande de circulation piétonne d'une largeur minimale de 1,50m.

### Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

#### **1- Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2- Assainissement :**

##### Dans la zone Ui et dans la zone Uic

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Des dispositifs spéciaux devront être installés pour les eaux résiduaires ayant un caractère polluant spécifique.

#### **Eaux pluviales**

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales sont imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

Dans les zones Uia et Uib

**Eaux usées :**

Les constructions autorisées dans la zone doivent respecter la réglementation en vigueur concernant l'assainissement non collectif.

**Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales sont imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations

**3- Électricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le dimensionnement des fourreaux des réseaux secs sera suffisamment dimensionné pour permettre le passage éventuel ultérieur d'autres réseaux secs.

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

**4- Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

## **Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans la zone Ui et la zone Uic

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Dans les zones Uia et Uib, en application de l'étude L111.1.4 annexée au PLU

Dans la zone Uia secteurs 1 et 3 la distance minimale des constructions par rapport à l'alignement de la voie est de 5.m.

Dans la zone Uib la distance minimale des constructions par rapport à l'alignement de la voie est de 15.m.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone, en cas d'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle par rapport à l'alignement, l'implantation de l'extension peut être portée à la limite du bâtiment existant, sans rapprochement par rapport à la voie.

## **Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A l'intérieur des zones Ui, Uia, Uib et Uic :

La construction en limite est autorisée.

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4m.

En limite de zones Ui, Uia, Uib, et Uic un retrait minimal de 5 m est imposé uniquement par rapport aux zones résidentielles.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone, en cas d'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle par rapport à la limite séparative, l'implantation de l'extension peut être portée à la limite du bâtiment existant, sans rapprochement par rapport à ladite limite séparative.

## **Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article Ui 9 - Emprise au sol**

Pour les bâtiments à usage d'activité économique (commerciales, de bureau, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts) admis dans la zone, le CES maximal est de 0.6.

## **Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions**

Dans la zone Ui et dans la zone Uic

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m à l'égout de toiture, La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Dans les zones Uia et Uib

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m à l'égout de toiture, La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## **Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article Ui 12 - Stationnement**

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

Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

## Article Ui 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10%. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces espaces plantés auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantés d'arbustes d'ornement

Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale. Notamment, les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.

Les limites de la zone Ui et de la zone Uia avec les zones agricoles, naturelles ou résidentielles seront obligatoirement plantées d'arbres de haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum, et 50 % d'espèces caduques), sauf si la construction se fait en limite de propriété

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

Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère en annexe des orientations d'aménagement.

En plus de ces dispositions, dans les secteurs Uia et Uib particuliers de la Folletière identifié sur le document graphique ayant fait l'objet d'une étude en application de l'article L111.1.4, les dispositions suivantes devront être mises en œuvre :

Une bande plantée sera mise en place de part et d'autre de la RD 385, elle aura une largeur minimale de 5m (par exemple : engazonnement, prairie fleurie ou couvre-sols). Elle sera plantée d'arbres en alignements à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige tous les 15m de part et d'autre de la voie.

La limite Sud de la zone Uia limitrophe des espaces agricoles ou naturels sera obligatoirement plantée de haies bocagères libres. Ces haies assureront la transition avec les espaces agricoles. Ces haies comporteront au moins 3 espèces arbustives différentes et au moins trois espèces arborescentes différentes et présenteront au minimum 50% d'espèces caduques.

Les espaces libres non utilisés par les constructions, stationnements, circulations, seront traités par des plantations (par exemple : plantes couvre sols, des prairies fleuries ou engazonnés).



## **TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

**Les zones AU sont des zones à urbaniser. Il est mis en place 2 secteurs différents :**

- 1) La zone AU, fermée à l'urbanisation**
- 2) La zone AUa ouverte à l'urbanisation**

## Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du PLU. Il peut être urbanisé à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.**

## SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article AU2 sont interdites.

### Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.

Les démolitions

Les ouvrages techniques, constructions, installations, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,

La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

## SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

### Article AU 3 - Accès et voirie

#### ACCÈS :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les chaussées auront une largeur minimale de 5m, elles seront bordées sur au moins un côté par un trottoir d'une largeur minimale d'1.50 m. Sur l'autre côté de la chaussée, en l'absence de trottoir, une bande plantée d'au moins 0.50 m de large est exigée.

## Article AU 4 - Desserte par les réseaux

### 1. Eau :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2. Assainissement :

#### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement, dans les fossés et sur les voiries. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

#### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales sont imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

### 3. Électricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le dimensionnement des fourreaux des réseaux secs sera suffisamment dimensionné pour permettre le passage éventuel ultérieur d'autres réseaux secs.

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

### 4. Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

## Article AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

## Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade du domaine public, doivent s'implanter :

- Soit avec une façade comprise dans une bande de 0 à 3 m à compter de l'alignement des voies actuelles ou futures
- soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Les annexes à l'habitation s'implanteront à l'alignement ou en retrait dans une cohérence avec la construction principale.

Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle par rapport à l'alignement, l'implantation de l'extension peut être portée à la limite du bâtiment existant, sans rapprochement par rapport à la voie.

### **Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur à l'égout de toiture sur limite n'excède pas 4m

La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m. Les annexes à l'habitation pourront s'implanter dans une bande de 0 à 4 m par rapport à la limite séparative dans une cohérence avec la construction principale.

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

Implantation non réglementée pour les annexes

Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle par rapport à la limite séparative, l'implantation de l'extension peut être portée à la limite du bâtiment existant, sans rapprochement par rapport à ladite limite séparative.

### **Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article AU 9 - Emprise au sol**

Pour les bâtiments à usage d'activité économique (commerciales, de bureau, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts) admis dans la zone, le CES maximal est de 0.6.

### **Article AU 10 - Hauteur maximum des constructions**

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera en harmonie avec la hauteur des constructions avoisinantes, existantes.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 6 m. En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur de 6 m, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m.

### **Article AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **Article AU 12 - Stationnement**

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

Pour les logements neufs : il est exigé 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Chaque tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée engagera la réalisation de la place de stationnement correspondante.

Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement. Cette dérogation est issue de l'article L123.1.3 du code de l'urbanisme.

Concernant les activités économiques (commerces, bureau, artisanat, industrie, entrepôts, hôtels) admises dans la zone et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

### **Article AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs- Plantations**

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.

Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables) autres que voies de desserte à raison de 20 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.

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

Les espaces de fonctionnement des parcelles des constructions à usage commercial, de bureau, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts, admises dans la zone devront être plantées à hauteur de 20 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.

Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées (au moins trois espèces différentes) et composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère en annexe des orientations d'aménagement.

## **Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa**

### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'un secteur ouvert à l'urbanisation à vocation principale d'habitat.**

## SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2, 4

Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôt,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
- d'activité industrielle
- d'activité artisanale.
- d'activité commerciale.

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua 1. Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont soumises à déclaration.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur.
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, s'il s'agit de stationnement ouvert au public.

## SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

### Article AUa 3 - Accès et voirie

ACCÈS :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

## VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les chaussées auront une largeur minimale de 5m, elles seront bordées sur au moins un côté par un trottoir d'une largeur minimale d'1.50 m. Sur l'autre côté de la chaussée, en l'absence de trottoir, une bande plantée d'au moins 0.50 m de large est exigée.

## **Article AUa 4 - Desserte par les réseaux**

### **1. Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2. Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement, dans les fossés et sur les voiries. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

#### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe, dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....).

### **3. Électricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le dimensionnement des fourreaux des réseaux secs sera suffisamment dimensionné pour permettre le passage éventuel ultérieur d'autres réseaux secs.

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

### **4. Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

## **Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## Article AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade du domaine public, doivent s'implanter :

- à l'alignement
- ou à avec un retrait minimal de 4 m:

Cette règle concerne aussi les annexes à l'habitation.

En cas d'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle par rapport à l'alignement, l'implantation de l'extension peut être portée à la limite du bâtiment existant, sans rapprochement par rapport à la voie.

## Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m

La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m. Les annexes à l'habitation pourront s'implanter dans une bande de 0 à 4 m par rapport à la limite séparative dans une cohérence avec la construction principale.

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

Implantation non réglementée pour les annexes

Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle par rapport à la limite séparative, l'implantation de l'extension peut être portée à la limite du bâtiment existant, sans rapprochement par rapport à ladite limite séparative.

## Article AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé

## Article AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera en harmonie avec la hauteur des constructions avoisinantes, existantes.
- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 9 m. En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur de 9 m, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m.  
Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article AUa 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs : il est exigé 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Chaque tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée engagera la réalisation de la place de stationnement correspondante.

Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement. Cette dérogation est issue de l'article L123.1.3 du code de l'urbanisme.

Concernant les activités économiques (commerces, bureau, artisanat, industrie, entrepôts, hôtels) admises dans la zone et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Des exigences concernant la mise en place de **stationnements visiteurs** sont également décrites dans l'OAP des Roches à laquelle tout aménagement de la zone doit se référer.

## Article AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places. Dans le secteur de l'OAP des Roches, il est exigé que les espaces dédiés au stationnements visiteurs soient paysagers et perméables.

Des exigences concernant la mise en place d'espaces collectifs dédiés aux modes actifs sont également décrites dans l'OAP à laquelle tout aménagement de la zone doit se référer.

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

Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées (au moins trois espèces différentes) et composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère en annexe des orientations d'aménagement.

## **TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## **Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

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

**Il comporte un sous-secteur Ap inconstructible pour la préservation des paysages.**

**La zone A comporte des secteurs exposés aux risques géologiques. Ces secteurs sont inconstructibles.**

## SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Rappel : les secteurs exposés au risque géologiques reportés sur le document graphiques sont inconstructibles.

### Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises

#### Dans la zone A :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si l'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises est réduit au minimum et demeure compatible avec le maintien de la qualité naturelle et paysagère du milieu :

Dans la mesure où elles sont **liées au fonctionnement de l'exploitation agricole**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole, ainsi qu'aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA)
- Les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation ainsi que les unités de méthanisation.

Les **nouvelles constructions** à destination de logement sont admises à condition :

- d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles
- d'être implantées dans un rayon de 100 m autour des bâtiments existants ou autorisés dont l'emprise au sol est au moins égale à 60 m<sup>2</sup>. Cette distance de 100 m peut être portée à 150 m en cas de contraintes techniques avérées liées notamment à la topographie du terrain.

Pour les **constructions d'habitation existantes** liée ou non à l'activité agricole, dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m<sup>2</sup> :

- **L'extension** des habitations existantes dans la limite de 30% en surface de plancher et en emprise au sol de l'habitation existante, sans dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension).
- **Les annexes** à l'habitation (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol et la surface de plancher de l'annexe ou de la somme de plusieurs annexes n'excède pas 40 m<sup>2</sup>.

Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe par rapport à la construction principale.

Les hauteurs des annexes sont limitées à 4 m au point le plus haut de la construction.

Les **piscines** liées aux habitations existantes. Elles doivent être implantées à moins de 30 m (au point le plus proche) de la construction principale et ne pas dépasser une emprise maximale de 100m<sup>2</sup>.

**L'aménagement et la rénovation** des constructions existantes, sans changement de destination.

**Les changements de destination** des bâtiments repérés sur le plan de zonage et listés dans le cahier des changements de destination dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment repéré.

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées dans la mesure où ils sont compatibles le caractère agricole de la zone.

**Les installations classées pour la protection de l'environnement** soumises à déclaration et à autorisation, si elles sont strictement agricoles.

Les **affouillements et exhaussement** de sol s'ils sont strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les **démolitions**.

#### **Dans le secteur Ax :**

Seules sont autorisées les constructions nécessaires au développement de l'activité de la menuiserie, sous les réserves suivantes :

Une seule construction autorisée à l'intérieur du polygone d'implantation inscrit au règlement graphique et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 6 mètres de hauteur à l'égout du toit.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article A 3 - Accès et voirie**

#### **ACCÈS :**

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Le long des voies départementales et nationales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### **VOIRIE :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1. Eau :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2. Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement, dans les fossés et sur les voiries. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain et respecter la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, puits perdus, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

##### **Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

### **3. Électricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction qui requiert une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

### **4. Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

## **Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

La surface doit être adaptée à la forme de la parcelle, à la topographie et à la nature du sol, pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

## **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle par rapport à l'alignement, l'implantation de l'extension peut être portée à la limite du bâtiment existant, sans rapprochement par rapport à la voie.

## **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Le retrait minimal est de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle par rapport à la limite séparative, l'implantation de l'extension peut être portée à la limite du bâtiment existant, sans rapprochement par rapport à ladite limite séparative.

## **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article A 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'emprise au sol.

## **Article A 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel avant construction à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 10 m pour les constructions à usage agricole (hors silo et installations techniques)
- 4 m pour les constructions à usage d'annexe.

- 6 m pour les constructions à usage d'habitation et les autres constructions
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur du faitage du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **Article A 12 - Stationnement**

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

### **Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

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

Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées (au moins trois espèces différentes) et composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère en annexe des orientations d'aménagement.

Des rideaux de végétation sont obligatoires afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute tige d'essence locale, excluant les conifères. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole.



## **TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**



## Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels**

**La zone se subdivise en plusieurs secteurs :**

- **le secteur N, où la protection est maximum mais où la gestion des constructions existantes est possible,**
- **le secteur NI, réservé aux activités de loisir,**
- **Le secteur Nt réservé aux activités du camping**
- **Le secteur Np de valorisation des parcs d'intérêt paysager**
- **Le secteur Nea : de protection des captages en eau potable.**

**La zone N est concernée par le risque d'inondation de l'Azergues et par des limitations à la constructibilité des parcelles dans la zone exposée au risque, selon le règlement mis en place dans le cadre du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI). Se reporter aux dispositions générales**

**La zone N comporte des secteurs exposés aux risques géologiques. Ces secteurs sont inconstructibles.**

## SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Rappel : les secteurs exposés au risque géologiques reportés sur le document graphiques sont inconstructibles.

### Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans les zones N, NI, Np et Nt

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si l'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises est réduit au minimum et demeure compatible avec le maintien de la qualité naturelle et paysagère du milieu :

Les constructions destinées à l'**exploitation forestière**.

Les **nouvelles constructions** à destination de logement sont admises à condition :

- d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles
- d'être implantées dans un rayon de 100 m autour des bâtiments existants ou autorisés dont l'emprise au sol est au moins égale à 60 m<sup>2</sup>. Cette distance de 100 m peut être portée à 150 m en cas de contraintes techniques avérées liées notamment à la topographie du terrain.

Pour les **constructions d'habitation existantes** liée ou non à l'activité agricole, dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m<sup>2</sup> :

- **L'extension** des habitations existantes dans la limite de 30% en surface de plancher et en emprise au sol de l'habitation existante, sans dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension).
- **Les annexes** à l'habitation (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol et la surface de plancher de l'annexe ou de la somme de plusieurs annexes n'excède pas 40 m<sup>2</sup>.

Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe par rapport à la construction principale.

Les hauteurs des annexes sont limitées à 4 m au point le plus haut de la construction.

**L'aménagement et la rénovation** des constructions existantes, sans changement de destination.

**Les changements de destination** des bâtiments repérés sur le plan de zonage et listés dans le cahier des changements de destination dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment repéré.

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées dans la mesure où ils sont compatibles le caractère naturel de la zone.

Les installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux, des services publics et les équipements publics et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

De plus dans les zones N, NI, Np

Les **piscines** liées aux habitations existantes. Elles doivent être implantées à moins de 30 m (au point le plus proche) de la construction principale et ne pas dépasser une emprise maximale de 100m<sup>2</sup>.

#### De plus dans les zones Nt sont autorisés

L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs  
Les installations, constructions et aménagements liés à l'activité du camping.

#### De plus dans les zones NI sont autorisés

Les aménagements légers et installations liés aux activités sportives et de loisirs et les extensions des constructions existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension) si elles ne sont pas contraires à la vocation de la zone.

#### De plus dans les zones Np sont autorisés

Les aménagements, installations et aires de jeux liés à la pratique des loisirs et la valorisation récréative du parc.

#### Dans la zone Nea sont autorisés uniquement :

Les ouvrages, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement et à la protection des captages en eau potable.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N 3 - Accès et voirie**

#### ACCÈS :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Le long des voies départementales et nationales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1. Eau :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2. Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement, dans les fossés et sur les voiries. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain et respecter la réglementation en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées dans les rivières, puits perdus, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

### **3. Électricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction qui requiert une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les loquettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les loquettes seront disposées en limite de propriété.

### **4. Gaz :**

Les loquettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les loquettes seront disposées en limite de propriété

## **Article N 5 - Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface doit être adaptée à la forme, à la topographie de la parcelle et à la nature du sol pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

## **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Les annexes à l'habitation s'implanteront à l'alignement ou en retrait dans une cohérence avec la construction principale et devront être situées à moins de 20m de la construction principale ;

Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle par rapport à l'alignement, l'implantation de l'extension peut être portée à la limite du bâtiment existant, sans rapprochement par rapport à la voie.

## **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que la hauteur sur limite ne dépasse pas 4 m.

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite le retrait minimal est de 4 m. Les annexes à l'habitation pourront s'implanter dans une bande de 0 à 4 m par rapport à la limite séparative dans une cohérence avec la construction principale.

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

Les annexes à l'habitation doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale. Les abris pour animaux parqués seront implantés sur limite parcellaire ou adossés aux haies

En cas d'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle par rapport à la limite séparative, l'implantation de l'extension peut être portée à la limite du bâtiment existant, sans rapprochement par rapport à ladite limite séparative.

### **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article N 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article N 10 - Hauteur maximum des constructions**

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera en harmonie avec la hauteur des constructions avoisinantes, existantes.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 6 m. En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur de 6 m, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **Article N 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement.

### **Article N 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

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

Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées (au moins trois espèces différentes) et composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère en annexe des orientations d'aménagement.



**TITRE VI – ASEPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS  
(ARTICLE 11)**

L'article 11 est structuré en plusieurs chapitres :

**Article 11.1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions**

**Article 11.2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves**

**Article 11.3 - Restauration des bâtiments anciens**

**Article 11.4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations)**

**Article 11.5 - Bâtiments à usage d'activité**

**Article 11.6 - Étude en application de l'article L111.1.4 sur le site de la Folletière.**

## 11.1- Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

### 11.1.1/ Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...)

**Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néo classiques à proscrire :**



*Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.*

### 11.1.2- Enduits et couleurs des façades

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. Les couleurs blanche, noire et vives sont interdites sur de grandes surfaces, sauf en cas de charte graphique imposée à une activité économique. On privilégiera les enduits à finition lisse.

Les façades auront une finition mate, non brillante et non réfléchissante.

*Recommandation : les constructions d'habitation ayant une façade de plus de 20 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des deux dimensions (hauteur-longueur).*

Les façades bois et végétalisées sont admises.

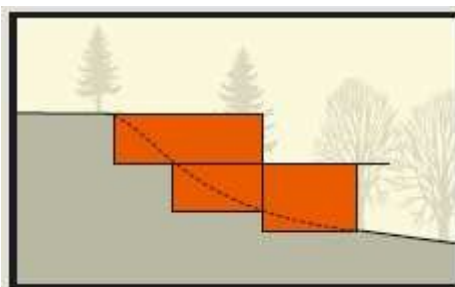
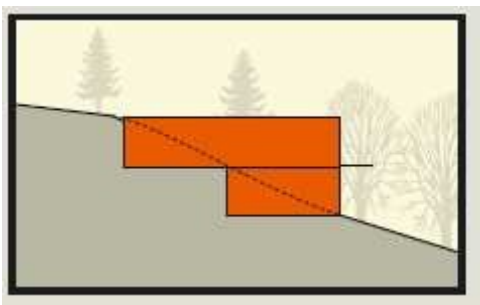
### 11.1.3 - Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

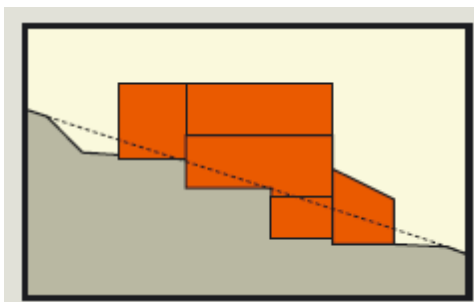
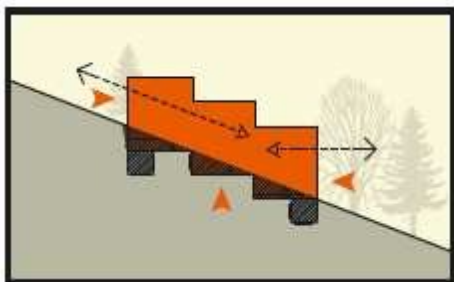
- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Dans les pentes les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :

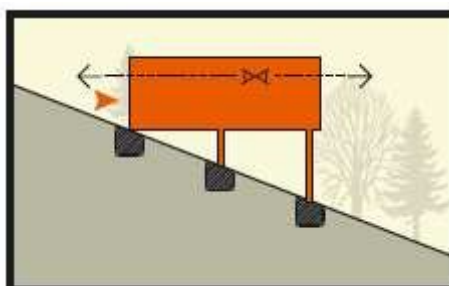
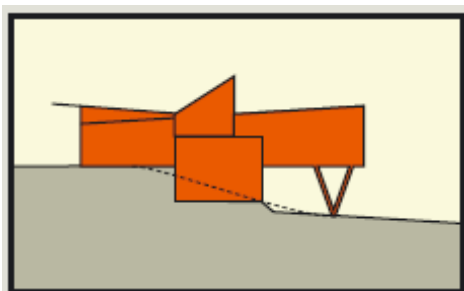
#### *Par encastrement dans le terrain :*



#### *En accompagnant la pente (étagement en cascade) :*



#### *Ou en utilisant les pilotis :*



#### COMPOSITION DES TALUS :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être végétalisés.

Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.

#### • 11.1.4 Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

##### Pour les constructions d'habitation

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1,60 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,60m.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m. Il sera enduit dans le même ton que la façade avec un enduit de finition lisse. Il sera limité à 30% de la totalité du linéaire de clôture, et situé uniquement en continuité d'annexes, des piscines et aux abords des accès.
- Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits.
- Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum).

##### Pour les bâtiments d'activités non agricoles:

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 2 m.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m. Il sera enduit dans le même ton que la façade avec un enduit de finition lisse. Il sera limité à 30% de la totalité du linéaire de clôture, et situé uniquement en continuité d'annexes, des piscines et aux abords des accès.
- Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits.
- Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum).

##### Pour les constructions agricoles :

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante .

Les clôtures seront constituées d'un grillage ou de barbelés d'une hauteur maximale de 1.60 m. Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum).

### 11.1.5 Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

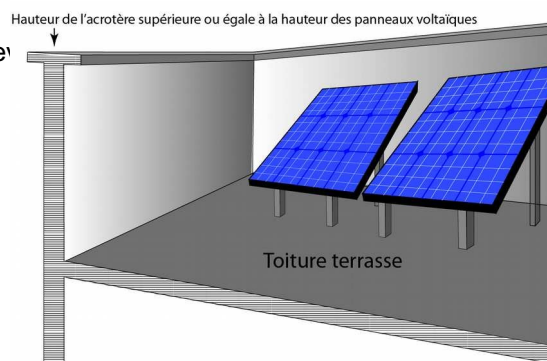
#### Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux.

Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

#### Panneaux solaires sur les toitures terrasses

Les panneaux solaires disposés sur les toitures terrasse ne de



#### Les paraboles et antennes de toit

Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Leur implantation sur les loggias et balcons est interdite

#### Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les constructions neuves et existantes: les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés si possible à des éléments d'architecture.

### 11.1.6 autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

Les espaces réservés aux conteneurs de déchets seront aménagés de façon à préserver les vues depuis la rue.

### 11.1.7 Toitures (pentes)

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe et composées d'au minimum deux pans. Un pan est autorisé si l'extension est accolée à un volume de taille plus importante. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

## 11.2- Prescriptions applicables aux constructions neuves

### 11.2.1 Toitures (pentes)

Leur pente doit être au maximum de 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. La pente peut aller jusqu'à 60 % et aussi le faîtage peut être dans une autre dimension en fonction du site après avis favorable de l'architecte conseil du CAUE.

Les toitures terrasses sont admises. Elles seront de préférences végétalisées.

Les génoises sont interdites sauf en cas d'extension d'une construction existante ayant des génoises

### 11.2.2 Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord maximal de 60 cm en façade et en pignon. Les casquettes solaires ne sont pas concernées par cette règle.

### 11.2.3 Type de couverture

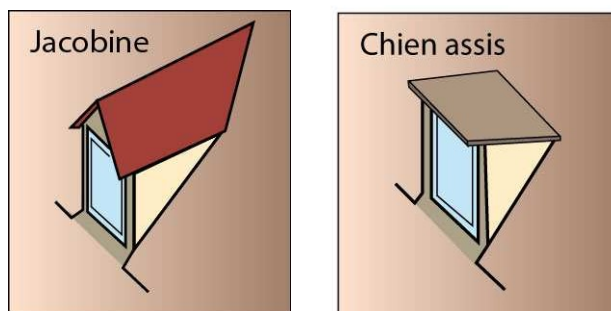
Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être creuse ou romane de grande ondulation, d'aspect terre cuite. Le panachage de couleurs des tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

L'ardoise est interdite.

Les vérandas pourront être différentes.

### 11.2.4 Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit comme les chiens assis sont interdites sauf en cas d'extension d'une construction présentant des ouvertures de ce type.



Les châssis de toitures et fenêtres de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture.

### 11.2.5 Balcons et galeries



Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.

Type de balustres interdites

### 11.2.6 / Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue ou sur cour sont interdites sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

## 11.3 Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950)

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1950

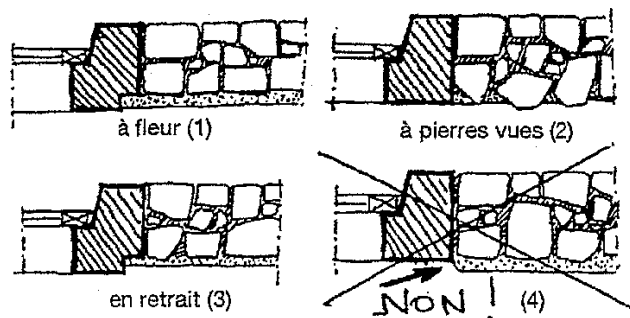
**11.3.1 La restauration** des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume...).

*Recommandation : on privilégiera les fermetures en arrière des piliers, ainsi que les éléments vitrés.*

### 11.3.2 Murs

- les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé, les briques en entourage de fenêtre seront conservées
- les murs constitués de moellons de pierre seront enduits ou rejointés. Si les murs sont rejointés : les joints seront traités par « beurrage » jusqu'au nu des pierres, dit « enduit à pierres vues » qui ne laisse apparentes que les têtes saillantes des pierres



Source schéma: Maisons Paysannes de France.

### 11.3.3 Volets

Ils seront de préférence pleins ou persiennés. Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants sauf en cas d'impossibilité technique et dans ce cas ils seront masqués par un élément de décor architectural (de type Lambrequin).

### 11.3.4 Toitures (pentes)

La pente ne pourra pas dépasser 50%. Des pentes différentes sont admises en cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments ayant une pente différente.

### 11.3.5 Ouvertures :

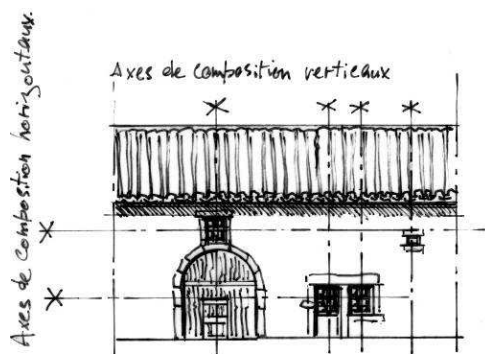
*Cette règle ne concerne pas les réhabilitations relevant d'une démarche de création architecturale.*

*«Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant »*

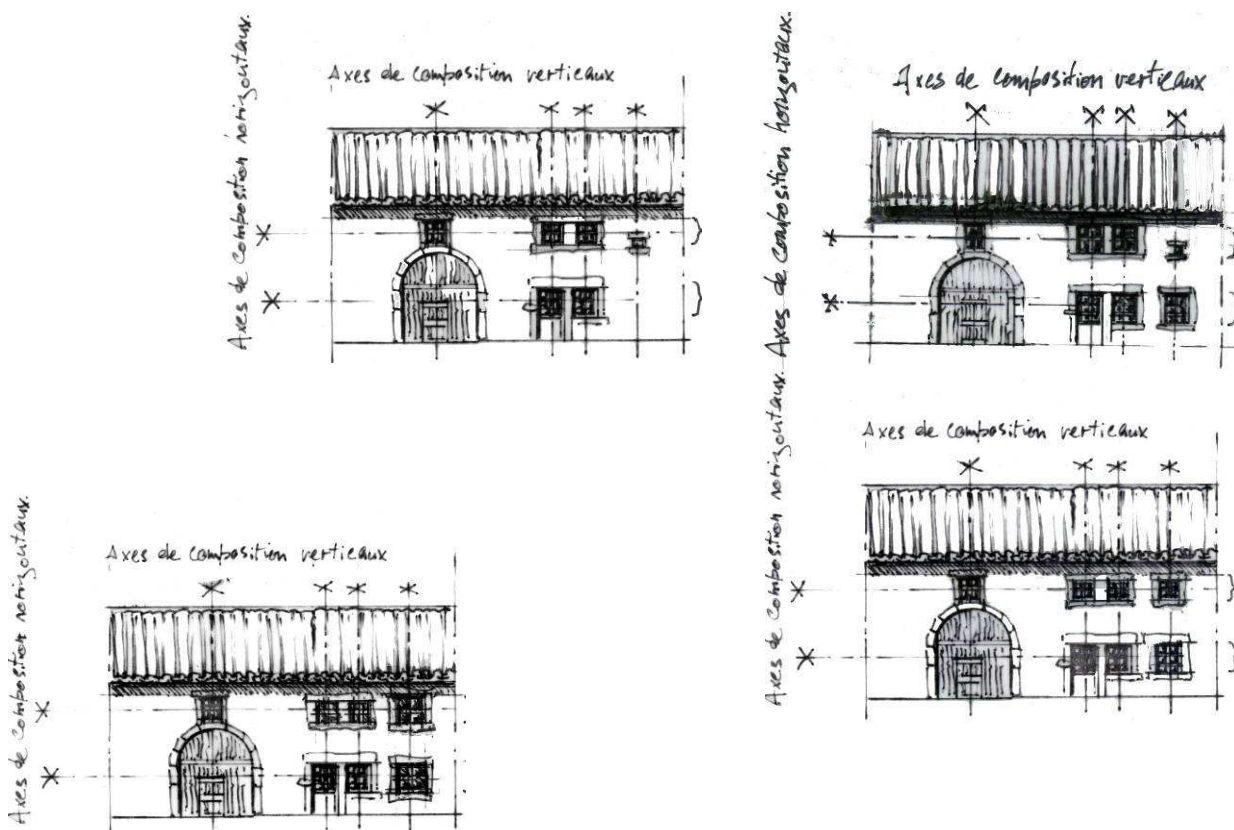
Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en rez de chaussée pourront avoir d'autres proportions.

La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux selon les schémas ci-après :

Construction d'origine :



Lignes de composition des percements :



### 11.3.6 Couvertures

*Cette règle ne concerne pas les réhabilitations relevant d'une démarche de création architecturale.*

*«Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant »*

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel (de type tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations ou plates si les tuiles sont de ce type) de teinte rouge. Elles doivent être d'aspect terre cuite

### 11.3.7 Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, etc.). Seules les jacobines sont admises uniquement pour les constructions ayant déjà des jacobines.

Les châssis de toitures, fenêtre de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture.

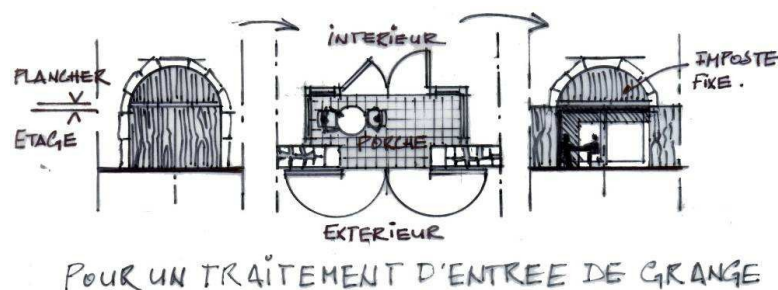
### 11.3.8 Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue ou sur cour sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

### 11.3.9 Traitement des portes de granges en cas de fermeture

Les ouvertures de granges ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange représente un « vide » important qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

En cas de création d'un plancher à l'étage : on conservera l'arc de cercle de la voûte en créant une imposte (bois par exemple) qui permettra d'intégrer la poutre support du plancher. L'ensemble sera réalisé à l'intérieur et non saillant.



## 11.4 Bâtiments agricoles (dont stabulations)

### 11.4.1 Rappel des prescriptions générales

Il est rappelé que les dispositions de l'article 11.1 s'appliquent.

De plus les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale.

*Recommandation : dans le cas d'une longueur de bâtiment- supérieure à 20 m, il est recommandé de réaliser plusieurs volumes décrochés dans les deux dimensions (hauteur et longueur).*

### 11.4.2 Toitures

Leur pente doit être au maximum de 50% dans le sens convexe, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Le panache de couleur de tuiles est interdit.

Les toitures terrasses sont admises. Elles seront de préférences végétalisées.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, Ceux-ci seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

*Recommandation : dans le cas d'une longueur de bâtiment- supérieure à 20 m, il est recommandé de réaliser plusieurs volumes décrochés dans les deux dimensions (Hauteur et longueur).*

### 11.4.3 Bardages

L'utilisation de bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites, la couleur devra s'intégrer dans le site.

## 11.5 pour les bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux dans la zone Ui

Il est rappelé que l'article 11.1 (Prescriptions générales applicables à toutes les constructions) s'applique.

Les aires de stockage seront disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie. Les stockages qui ne sont pas entourés d'un mur de 2 m seront accompagnés de plantations pour les masquer.

Les aires de stationnement quand elles ne sont pas intégrées à la construction, seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie sera traité.

### 11.5.1 Toitures

La pente des toitures ne peut excéder 50% avec deux pans minimum par volume. Les toitures terrasses sont autorisées. Elles seront de préférences végétalisées.

Les ouvrages techniques en toiture seront masqués sur les 4 cotés par des parois pleines ou comportant des ventelles formant édicule.

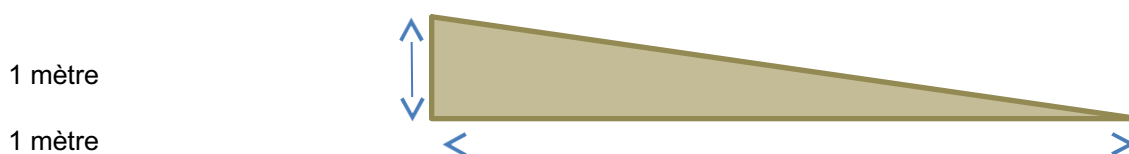
### 11.5.2 Mouvements de sols et talus

Les exhaussements sont limités à une hauteur de 2 m par rapport au terrain naturel avant la construction, mais sont interdits :

- les exhaussements de sol, sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

### 11.5.3 Composition des talus :

La pente du talus ne doit pas dépasser la proportion de 1m de hauteur pour 1 m de largeur. Les talus doivent être végétalisés.



## Article 11.6 - Étude en application de l'article L111.1.4 sur le site de la Folletière.

**En plus de ces dispositions, dans le secteur Uib particulier de la Folletière identifié sur le document graphique et ayant fait l'objet d'une étude en application de l'article L111.1.4, les dispositions suivantes devront être mises en œuvre :**

Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments. Des caches conteneurs seront intégrés dans les constructions.

L'aspect et la volumétrie des bâtiments devront rester simples et sobres. Un rythme pour les grandes longueurs de bâtiments peut être admis s'il se traduit par des coupures volumétriques et des matériaux distincts.

Les toitures bénéficieront d'un traitement simple. La limitation des édicules (ouvrages techniques) et leur regroupement sont exigés. Une teinte neutre sera employée en toiture (nuances de gris ou de verts par exemple). Les imitations de tuiles sont interdites.

Les clôtures, si elles sont nécessaires, seront constituées d'un treillis soudé à maille rectangulaire verticale. La couleur sera unique pour l'ensemble de la zone, elle restera dans les tons neutres de vert sombre ou gris sombre. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites. Les murs et murets en soubassement de clôtures sont interdits. Les hauteurs variables de clôtures sont interdites. Les grillages à maille hexagonale (type grillage à poules) sont interdits. Les remblais sous clôture sont interdits.

Les portails, s'ils sont nécessaires, seront en métal et auront une forme épurée et simple, aucune « fioriture » aucun décor n'est autorisé. Leur couleur sera identique à celle de la clôture et unique pour l'ensemble de la zone.

Les stockages seront intégrés au bâtiment et non à l'air libre, sauf en cas de matériaux ou de produits nécessitant pour des raisons de sécurité une implantation extérieure. Dans ce cas ils seront masqués par une haie variée de façon à ne pas être perçus depuis la voie.



## **TITRE VII – ANNEXE : LA PALETTE VÉGÉTALE**

## La palette végétale

Une palette végétale est mise en place pour la commune, elle a pour objectif de diversifier les plantations et de freiner l'uniformisation en cours du paysage.

Les essences végétales à privilégier sont les suivantes :

### **Les arbres des stationnements et d'alignement**

Tilleul, Erables, Sophora japonica, Liquidambar, Frêne, Chêne rouge, Chênes, Charmes, Hêtres, sorbier des oiseleurs, merisier à grappes, cerisiers

### **Les arbustes des haies d'ornement et des bandes plantées**

Cornouiller sanguin, Cornouiller blanc, Fusains, Eléagnus, Viorne lantane et Viorne Obier, Aubépines, Acer campestre, Noisetiers, Néfliers, Prunelliers, Amélanche, Seringat, Rosier glauque, et autres rosiers, Laurier tin, Corète du japon, cytise, houx, prunelliers, charmille, groseilliers, houx, lilas, sureau noir, néflier, orangers du Mexique, millepertuis arbustif, Pyracantha, Berberis, Genêts, houx, aubépine

### **Les haies champêtres :**

- Noisetier (*Corylus avellana*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Troène (*Ligustrum vulgare*), Bourdaine (*Frangula vulgaris*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Fusain (*Euonymus europaeus*), Viorne lantane (*Viburnum lantana*), Eglantier (*Rosa canina*), Alisier blanc (*Sorbus aria*), Houx, aubépine, Merisier (*Prunus avium*), Sorbier (*Sorbus aucuparia*), Charme (*Carpinus betulus*), Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Chêne pubescent (*Quercus pubescens*), Saule marsault (*Salix caprea*), Châtaignier (*Castanea sativa*)

Couvre sols et végétaux bas des bandes plantées :

Lierres, Pervenche, Chèvrefeuilles, Millepertuis, Pachysandra, Viorne, Buddleïa davidii, Hebe véronique, Cerastium Tomentosum (corbeille d'argent), Bruyères, Deutzia, Sauges, Spirée,

### **Les plantes hygromorphes des noues et bassins**

Iris, Joncs, Roseaux,

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.