

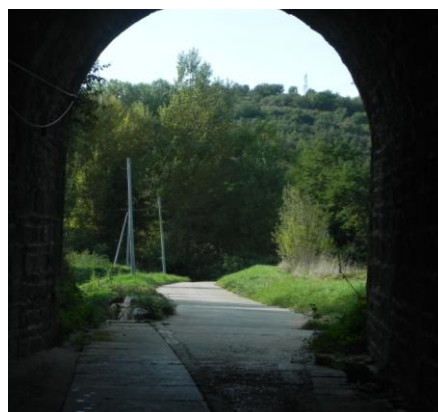
DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE SAINT-ROMAIN-EN-GIER



## Plan Local d'Urbanisme

### Règlement



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE  
CÉLINE GRIEU



CESAME ENVIRONNEMENT

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
05	27 juin 2023	10 janvier au 9 février 2024	9 avril 2024



## Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales .....	6
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	7
2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS .....	7
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX .....	7
4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS.....	8
5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER ...	17
6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION.....	18
7. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	19
8. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U .....	20
9. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES .....	23
Titre 2: Dispositions applicables à la zone urbaine dite « zone U » .....	26
Zone UA .....	27
Zone UB.....	38
Zone Ui .....	49
Titre 3: Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU » .....	58
ZONE AUa .....	59
Titre 4: Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A » .....	69
ZONE A.....	71
Titre 5: Dispositions applicables aux zones naturelles dites « zones N » .....	81
ZONE N.....	82
Titre 6: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	94
Titre 7: Nuancier.....	103
Titre 8: Définitions .....	106

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaine (U), à Urbaniser (AU), agricole (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

### **Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

- Destinations et sous-destinations,
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités,
- Mixité fonctionnelle et sociale.

### **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

- Volumétrie et implantation des constructions,
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,
- Stationnement.

### **Chapitre 3 : Equipements et réseaux**

- Desserte par les voies publiques ou privées,
- Desserte par les réseaux.



## **Titre 1 : Dispositions générales**

---

## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **SAINT-ROMAIN-EN-GIER**. Il est établi en application des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-5 du code de l'urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement\* de constructions existantes.

## 2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

---

### AUTRES LEGISLATIONS

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- o Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L151-43 et R151-51 (annexe) du code de l'urbanisme concernant le territoire communal,
- o L'arrêté préfectoral du 02 juillet 2009 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

### REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- o l'article L531-1 du code du patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- o l'article L531-14 du code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- o l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du préfet de Région par les services instructeurs.

## 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

---

### EDIFICATION DE CLOTURES

Toute édification de clôture\* sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du code de l'urbanisme et de la délibération municipale prise en date du 12/12/2008.

### RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

### ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATION, RÈGLES ALTERNATIVES

Les règles et servitudes définies par le PLU de la commune de SAINT-ROMAIN-EN-GIER ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L152-4 à L152-6 à l'exception des

adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L152-4 à L152-6.

## **PERMIS DE DEMOLIR**

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 28 mars 2024.

## **4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS**

---

### **RISQUE INONDATION**

La commune de Saint-Romain-en-Gier est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation du Gier qui a été approuvé par arrêté inter-préfectoral n° DT-17-0889 en date du 8 novembre 2017.

Les différentes zones réglementées sur la commune se répartissent entre :

- la **zone rouge**, fortement exposée au risque (aléa fort), ou à préserver strictement (autres aléas en champ d'expansion de crue). Cette zone correspond également aux espaces urbanisés inondés et isolés en cas de crue (difficulté d'évacuation des personnes dans les délais),
- la **zone rouge hachurée de continuité d'activité**, moyennement à fortement exposée au risque, située dans une zone d'activités industrielles,
- la **zone bleue**, faiblement ou moyennement exposée au risque, située dans une zone urbanisée, ou formant un « hameau » en espace non urbanisé,
- la **zone blanche** correspond à une zone de maîtrise du ruissellement pluvial afin de ne pas aggraver le risque d'inondation dans les zones déjà exposées.

Dans ces zones, il convient de se reporter au règlement du PPRNpi du Gier annexé au PLU.

**Il est rappelé qu'un recul de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau est à prendre en compte pour toute construction ou reconstruction dans les "zones blanches" constructibles.**

Le règlement du PPRNpi définit par ailleurs des prescriptions à prendre en compte pour la rétention des eaux pluviales dans les zones bleues, jaunes et blanches.

Dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du plan de prévision des risques naturels d'inondation, les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale ou les collectivités compétentes

établiront un zonage pluvial, conformément à l'article L.2224-10 du Code Général des collectivités territoriales, à l'échelle d'un secteur cohérent, et le prendront en compte dans leur plan local d'urbanisme (intégration dans le règlement, plan en annexe).

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

La commune s'est dotée d'un zonage pluvial. Ce document a défini des règles particulières de gestion des eaux pluviales en fonction des enjeux en présence et des particularités locales.

Trois types de règles ont été définis :

- **les règles restrictives (zone bleu foncé)**, pour les parcelles incluses dans la zone urbanisable de la commune ;
- **les règles souples (zone blanche)**, pour les zones à faibles enjeux de gestion des eaux pluviales ;
- **les règles pour les zones à risques (zone jaune)**, pour les parcelles concernées par l'aléa glissement de terrain de niveau moyen et fort.

Les différentes zones sont définies graphiquement sur une carte (voir zonage pluviale en annexe du PLU). Pour chaque zone des prescriptions sont édictées. Seule la synthèse des prescriptions est retranscrite ici. Pour connaître l'ensemble des prescriptions et recommandations liées à chaque zone, se reporter au zonage pluvial en annexe du PLU.

Il est imposé aux pétitionnaires :

- Une analyse des risques, des contraintes et des nuisances que leur projet est susceptible de générer sur l'environnement général du projet, que ce soit en matière d'insertion paysagère, de risque d'inondation, de risque géologique, de risque de pollution ou de risque d'insalubrité ;
- Un descriptif et une localisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le plan masse du projet ;
- Les prescriptions de gestion des eaux pluviales par zone suivantes :

#### Zone hachurée en bleu foncé sur le plan du zonage pluvial (zone de prescriptions restrictives)

Type de gestion des eaux pluviales	Prescriptions de gestion des eaux pluviales
<b>Collecte séparative des eaux pluviales et des eaux usées</b>	<b>Obligatoire</b>
<b>Récupération</b>	<b>Facultative</b>

#### **Infiltration**

- **Obligatoire pour les pluies courantes de 15 mm de lame d'eau** (dérogation possible en cas de risques sanitaires, environnementaux et/ou géologiques) ;
- **Obligatoire pour les pluies de période de retour 30 ans** (dérogation sur la base des critères suivants :
  - Risques géologiques, sanitaires ou environnementaux avérés (aléa « glissement de terrain », risque de remontée de nappe, zone inondable, périmètre de protection de captage, etc.) ;
  - Pente forte (supérieure à 10 %) ;

<b>Rétention / régulation</b>	<b>Obligatoire si infiltration impossible ou insuffisante (cas dérogatoire)</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pluie de période de retour 30 ans</li> <li>- Débit de fuite de 6 l/s.h<sub>imp</sub> (min. 2 l/s)</li> <li>- Rejet gravitaire en dehors de la parcelle : <ul style="list-style-type: none"> <li>• De préférence vers le milieu naturel (talweg, terrain naturel, fossé, etc.) ;</li> <li>• Vers un réseau séparatif des eaux pluviales ;</li> <li>• Interdiction de rejeter les eaux pluviales un réseau d'assainissement unitaire ou séparatif (eaux usées strictes).</li> </ul> </li> </ul>

**Zone blanche sur le plan du zonage pluvial (zone de prescriptions souples)**

Type de gestion des eaux pluviales	Prescriptions de gestion des eaux pluviales
Collecte séparative des eaux pluviales et des eaux usées	Obligatoire
Récupération	Facultative ;
Infiltration	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Obligatoire pour les pluies courantes de 15 mm de lame d'eau</b> (dérogation possible en cas de risques sanitaires, environnementaux et/ou géologiques) ;</li> <li>- <b>Obligatoire pour les pluies de période de retour 10 ans</b> (dérogation sur la base des critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risques géologiques, sanitaires ou environnementaux avérés (aléa « glissement de terrain », risque de remontée de nappe, zone inondable, périmètre de protection de captage, etc.) ;</li> <li>• Pente forte (supérieure à 10 %) ;</li> </ul> </li> </ul>

<b>Rétention / régulation</b>	<b>Obligatoire si infiltration impossible ou insuffisante (cas dérogatoire)</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pluie de période de retour 10 ans</li> <li>- Débit de fuite de 6 l/s.h<sub>imp</sub> (min. 2 l/s)</li> <li>- Rejet gravitaire en dehors de la parcelle : <ul style="list-style-type: none"> <li>• De préférence vers le milieu naturel (talweg, terrain naturel, fossé, etc.) ;</li> <li>• Vers un réseau séparatif des eaux pluviales ;</li> <li>• Interdiction de rejeter les eaux pluviales un réseau d'assainissement unitaire ou séparatif (eaux usées strictes).</li> </ul> </li> </ul>

**Zone jaune sur le plan du zonage pluvial (zone à risques)**

Les règles de gestion des eaux pluviales applicables dans cette zone sont identiques à celles de la zone bleu foncé. Toutefois, il est de demander aux aménageurs de prêter une attention particulière aux risques de glissement de terrain pour la conception et la mise en œuvre des ouvrages de gestion des eaux pluviales de leur projet.

Pour chaque zone, les prescriptions sont cumulatives.

**En plus des obligations formulées ci-dessus, il est recommandé :**

- Une réduction de l'imperméabilisation des projets par l'emploi de matériaux alternatifs ;
- De préserver les zones humides, les haies ainsi que les axes d'écoulement identifiés sur les parcelles d'aménagement du projet ;
- Un traitement qualitatif des eaux pluviales (pour pallier toute pollution chronique) :
  - Privilégier une collecte aérienne des eaux pluviales ;
  - Recourir à des ouvrages favorisant la décantation (bassin d'infiltration/de rétention) ;
  - Privilégier la création d'ouvrages non étanches (jardins de pluie, massifs drainants, etc.) et l'exclusion des solutions étanches de type cuve (sous réserve d'absences de risque et en dehors des périmètres de protection de captage).
  - Une évacuation des eaux pluviales par voie gravitaire et non pas par pompage.

En complément des prescriptions inscrites au zonage d'eaux pluviales communal, l'aménageur est tenu de respecter les prescriptions complémentaires figurant dans les règlements de service du SYSEG, syndicat en charge des eaux pluviales pour le compte de la collectivité.

### RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Les zones d'aléas du risque de retrait/gonflement des argiles sont consultables sur le site internet : <http://www.argiles.fr>.

La commune de SAINT-ROMAIN-EN-GIER est concernée par des aléas faibles de retrait/gonflement des argiles.

### RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

Une étude des risques géologiques a été menée à l'échelle du territoire communal par le bureau d'études Alpes-géo-conseil entre octobre 2020 et mars 2022.

L'étude a montré que la commune est concernée par des aléas :

- faibles, moyens, forts et forts aggravés de glissement de terrain,
- faibles, moyens et forts de chute de blocs.

La carte de constructibilité consiste à distinguer, parmi les secteurs concernés par les aléas de glissements de terrain, 4 types de zones se distinguant par un corpus de règles spécifiques afin de gérer les risques : cG1, cG2, icG2 et icG3. Cette carte résulte du croisement, tel que représenté dans le tableau ci-dessous, entre la carte des aléas et le plan de zonage du PLU.

Classement PLU	au	Aléa			
		Fort	Moyen	Faible	Sans aléa
Zones N ou A		<b>inconstructible (icG3)</b>	<b>inconstructible (icG2)</b>	<b>constructible (cG1)</b>	<b>constructible</b>
Zones U ou AU		<b>inconstructible (icG3)</b>	<b>constructible (cG2)</b>	<b>constructible (cG1)</b>	<b>constructible</b>

Dans les zones d'aléas moyen à fort de mouvements de terrain, les constructions et installations nouvelles de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements doivent à la fois :

- garantir la stabilité géotechnique du sol et du sous-sol, des constructions, travaux et ouvrages et ne pas porter atteinte à la sécurité de ses occupants ou utilisateurs, ni celle des tiers ;
- ne pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques de surface et souterrains qui soit de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

A défaut, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les règles de construction ou de gestion des rejets spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation, en annexe du PLU. L'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire ou l'exploitant étant responsable vis-à-vis des occupants ou usagers.

En tout état de cause, il est rappelé que le constructeur est soumis aux obligations suivantes de l'article 1792 du code civil (anciennement article L111-13 du Code de la Construction et de l'Habitation) : « *Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.* ».

Les prescriptions par zones de risques sur la commune de Saint-Romain-en-Gier sont les suivantes :

<b>Zones inconstructibles icG3 et icG4</b>	
<b>Glissements de terrain et coulées de boues (aléa fort et très fort)</b>	
<b>Constructions :</b>	- <b>interdites</b> sauf exceptions (voir ci-après)
<b>Affouillements et exhaussements :</b>	- <b>interdits</b> sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
<b>Camping caravanage :</b>	- <b>interdit</b>

<b>Zones inconstructibles icG2</b>	
<b>Glissements de terrain et coulées de boues (aléa moyen)</b>	
<b>Constructions :</b>	<p>- <b>interdites sauf</b>, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>nouveaux bâtiments techniques agricoles</b> strictement nécessaires si leur réalisation n'est pas envisageable hors zone d'aléa moyen</li> <li>• <b>extensions</b> ou <b>annexes</b> nécessaires aux mises aux normes ou fonctionnement des <b>bâtiments agricoles ou bâtiments d'activités économiques</b> existants</li> <li>• <b>autres exceptions</b> (voir ci-après)</li> </ul> <p>- <b>avec prescriptions / recommandations spéciales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>maitrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage :</b> dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux</li> </ul>
<b>Affouillements et exhaussements :</b>	- <b>interdits</b> sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
<b>Camping caravanage :</b>	- <b>interdit</b>

Zones constructibles cG2	
Glissements de terrain et coulées de boues (aléa moyen)	
Constructions :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- autorisées</li> <li>- avec prescriptions / recommandations spéciales :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>maitrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage :</b> dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux</li> </ul> </li> </ul>
Affouillements et exhaussements :	- autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité
Piscines :	- interdites

Zones constructibles cG1	
Glissements de terrain et coulées de boues (aléa faible)	
Constructions :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- autorisées</li> <li>- avec prescriptions / recommandations spéciales :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>maitrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage :</b> dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux</li> </ul> </li> </ul>
Affouillements et exhaussements :	- autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

Zones inconstructibles icP3	
Chutes de blocs (aléa fort)	
Constructions :	- interdites sauf exceptions (voir ci-après)
Aires de stationnement (collectif et privé) associées aux constructions	- interdites sauf protection à positionner et dimensionner par une étude trajectographique préalable
Camping caravanage :	- interdit

<b>Prescriptions</b>	<b>Zones inconstructibles icP2</b>	
	Chutes de blocs (aléa moyen)	
	Constructions :	- <b>interdites</b> sauf exceptions (voir ci-après)
	Aires de stationnement (collectif et privé) associées aux constructions	- <b>interdites</b> sauf protection à positionner et dimensionner par une étude trajectographique préalable
Camping caravanage :	- <b>interdit</b>	

<b>Prescriptions</b>	<b>Zones constructibles cP1</b>	
	Chutes de blocs (aléa faible)	
	Constructions :	- <b>autorisées</b> - <b>avec prescriptions / recommandations spéciales :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• privilégier les regroupements de bâtiments se protégeant mutuellement et protégeant les zones de circulation ou de stationnement</li> <li>• adaptation de la construction à l'impact des blocs avec notamment : protection ou renforcement des façades exposées (y compris ouvertures) ; accès et ouvertures principales sur les façades non exposées ; en cas d'impossibilité les protéger.</li> <li>• intégration, dans la mesure du possible, des locaux techniques du côté des façades exposées</li> </ul>
	Aires de stationnement (collectif et privé) associées aux constructions	- <b>autorisées</b>
Camping caravanage:	- <b>interdit</b>	

### Exceptions aux interdictions d'urbanismes en zones inconstructibles

Sont autorisés, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

- a) les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- b) les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- c) la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite ;
- d) les changements de destination sans augmentation de vulnérabilité ;
- e) les abris légers, les installations légères (de type serres-tunnels ou abris d'animaux) ou les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>. **Les bassins et les piscines ne sont pas autorisés.**
- f) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées ;
- g) les constructions listées dans les dispenses de toute formalité au titre de l'article R. 421-21 du code de l'urbanisme, à l'exception des habitations légères de loisirs visées à l'alinéa b de cet article
- h) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général ;
- i) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;
- j) les installations et structures provisoires

### RISQUE SISMIQUE

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

### TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La commune est concernée par deux infrastructures de transport de matières dangereuses :

- par voie routière avec l'autoroute A47,
- par voie ferroviaire avec la ligne VF 750 000

Compte-tenu des risques présentés par le transport de matières dangereuses, ceux-ci sont réglementés par l'arrêté du 29 mai 2009 relatif aux transports de marchandises dangereuses par voies terrestres (dit « arrêté TMD » ; NOR : DEVP0911622A).

### RISQUE MINIER

La commune est concernée par d'anciennes concessions de mines dont les titres miniers ont été renoncés. En l'état actuel des connaissances, le territoire de la commune de Saint-Romain-en-Gier est concerné par les aléas d'effondrement localisé de niveau faible et de tassement de niveau faible. Les périmètres de risques sur reportés sur le document graphique – 05.2 plan des risques.

## RISQUE RADON

Le code de la santé publique (art. R1333-29 du CSP) répartit les communes du territoire français en **3 zones à potentiel radon** sur la base de critères géologiques :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible ;
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments ;
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

**L'arrêté du 27 juin 2018 classe la commune de Saint-Romain-en-Gier en zone 3** (à potentiel radon significatif).

## SECTEURS BRUYANTS AU DROIT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES DE TRANSPORTS

L'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Les modalités de réalisation de ce travail ont été précisées par :

- le décret 95-21 du 9 Janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation,
- l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal a été défini par les arrêtés préfectoraux de classement des Routes à Grandes Circulation.

A ce titre sont concernées :

- **l'autoroute A47**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 1** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3475 en date du 2 Juillet 2009 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 300 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure.
- **La route nationale 7 et une partie de la route départementale 488**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 3** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3475 en date du 2 Juillet 2009 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 100 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure.
- **Une partie de la route départementale 488**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 4** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3475 en date du 2 Juillet 2009 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 30 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure.
- **la ligne ferroviaire VF 750 000**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 3** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3475 en date du 2 Juillet 2009 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 100 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure.

Les périmètres correspondants sont reportés sur le document graphique.

## 5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

---

Des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés au document graphique.

### PROTECTION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sont soumis aux règles suivantes:

- o les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R421-23),
- o tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiment repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur,
- o la démolition totale est interdite,
- o les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural ou bâti existant.

### PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

#### Espaces boisés classés

Les terrains boisés identifiés au document graphique comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-2 et suivants du code de l'urbanisme.

- o Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- o Nonobstant toutes les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1<sup>er</sup> du titre IV du livre III du code forestier
- o Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment ; bitume ainsi que les remblais
- o Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

#### Arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés « arbres remarquables à préserver » au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique sont à conserver.

Lorsque, pour des raisons de sécurité, l'état sanitaire ou la dangerosité d'un arbre remarquable le justifie, ou s'il se trouve dans le périmètre des travaux de restauration à vocation hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

#### Parcs et jardins remarquables

Les parcs et jardins remarquables identifiés comme « espaces verts à préserver » au titre de l'article L151-19 du CU sur le document graphique doivent conserver leur caractère végétal.

Dans ces secteurs les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'elles soient mesurées,
- la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas de construction.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art R421-23 du CU). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

## **6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION**

---

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets est attendue, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de la commune :

### **MAILLAGES, ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS**

#### Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons, pistes cyclables...) et ouvrages publics d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves inscrites au plan sont soumises aux dispositions des articles L152-2 du Code de l'Urbanisme :

- o toute construction y est interdite ;
- o une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- o conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- o mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain ;
- o la collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

### **PROJET URBAIN**

#### Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles figurent au document graphique.

### Droit de préemption urbain

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption urbain sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le Droit de Préemption Urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Le droit de préemption urbain a été instauré par délibération du Conseil municipal du 11/02/2018.

### **MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONE AGRICOLE**

#### Bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme. L'accord du changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis de construire.

#### Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)

Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées, dans lesquels sont notamment autorisées les constructions sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L151-13 du CU. Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent dans le règlement des zones A et N.

## **7. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le Code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

### **Art. \*R.151-18. - Les zones urbaines sont dites "zones U"**

Peuvent être classés en zone urbaine, 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.

### **Art. \*R.151-20. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

**Art. \*R.151-22. R151-23 - Les zones agricoles sont dites "zones A"**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination\* et aménagements\* prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

**Art. \*R.151-24. R151-25 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

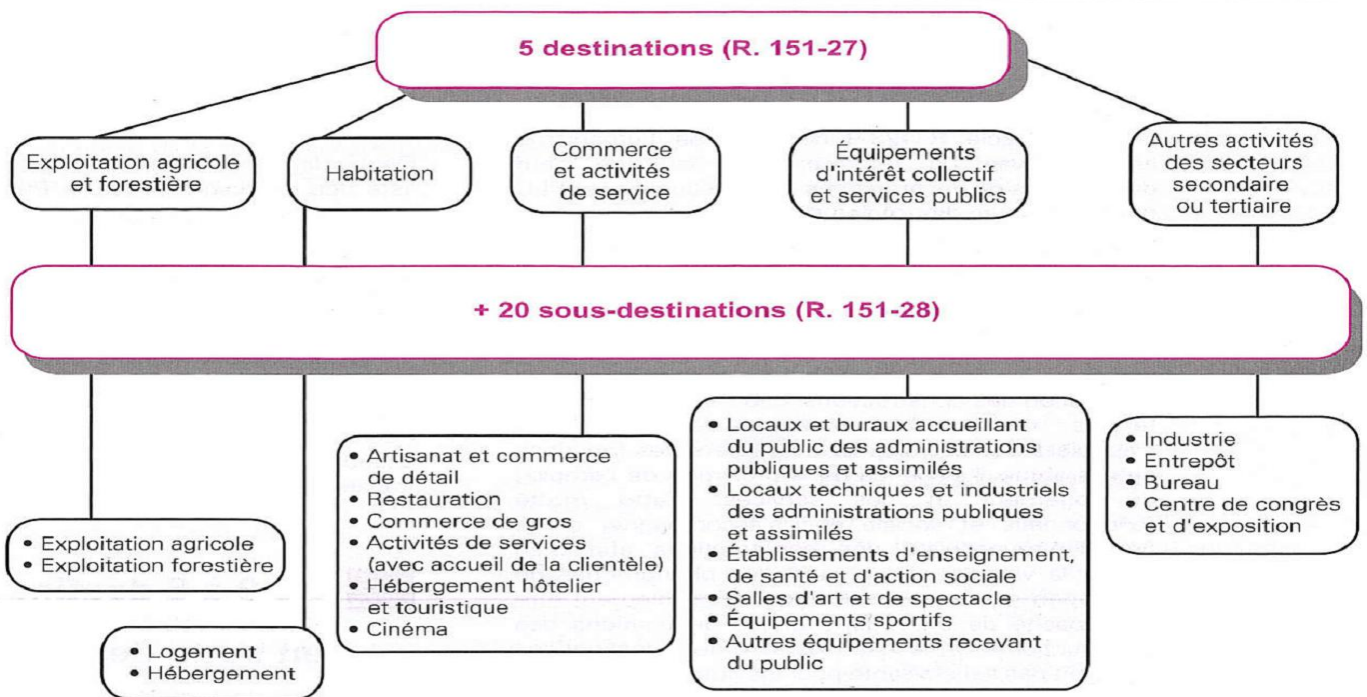
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements\* prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

## **8. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U**

---

Les destinations officielles reconnues par le code de l'urbanisme sont classées en 5 destinations et 20 sous destinations. (Article R151-27 du Code de l'Urbanisme).



La destination de constructions « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1<sup>er</sup> de l'article R151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « **habitation** » prévue au 2<sup>o</sup> de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3<sup>o</sup> de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

## Dispositions générales

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## 9. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DÉPARTEMENTALES

---

### Accès le long des voies départementales

La commune de Saint-Romain-en-Gier est traversée par les routes départementales 103<sup>E</sup>, 103<sup>E1</sup>, 488 et 488E.

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves (avis, interdictions,...) pour des raisons de sécurité.

Les configurations d'accès le long des routes départementales hors agglomération doivent respecter les dispositions développées ci-dessous :

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, ...)
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés ...)
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

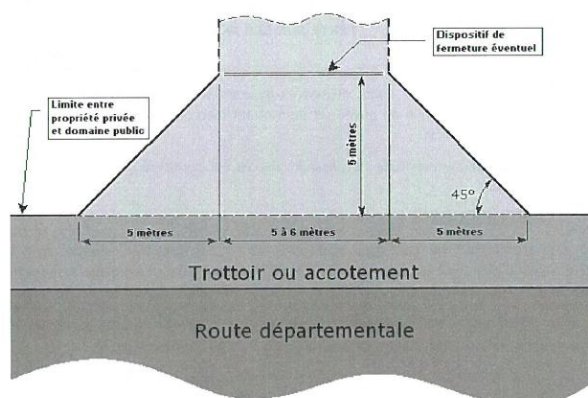
Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%.

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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sauf impossibilité technique ou de configuration du terrain, les accès seront réalisés selon les descriptifs ci-après :

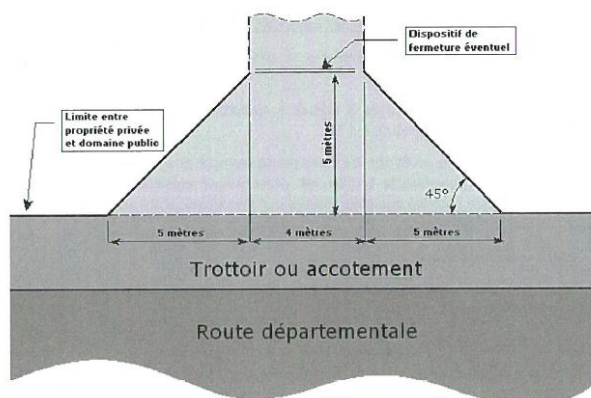
#### • **Accès collectif**

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.



#### • **Accès individuel**

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.



De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

**Rejet le long des voies départementales**

Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public, fixé à 2L/s, doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

## **Titre 2: Dispositions applicables à la zone urbaine dite « zone U »**

---

## Zone UA

---

### Caractéristiques de la zone

Zone urbaine directement constructible correspondant au bourg de Saint-Romain-en-Gier. Cette zone est caractérisée par une mixité des fonctions : habitations, commerces, services, équipements,...

La zone UA comprend :

- un secteur UAa correspondant au tissu ancien du bourg originel,
- un secteur UAh où les commerces ne sont pas autorisés.

La zone UA est concernée par :

- **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation.** La desserte et l'aménagement du secteur repéré sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** » (pièce n°03 du PLU).
- **Une protection des éléments de paysage bâtis et non bâtis à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil Communautaire du 09/04/2024 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

La zone UA est en outre impactée par :

- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNPI Gier**, approuvé par arrêté préfectoral du 8 novembre 2017 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques 05.2 et annexe 07.12 du PLU) ;
- **Le risque mouvement de terrain** : elle est concernée par les risques cG1 et cG2 de mouvement de terrain (repéré par une couleur bleu clair et bleu foncé respectivement sur le document graphique-plan des risques (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques 05.2 et annexe 07.7 du PLU).
- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir annexes du PLU),
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 12/12/2008.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 28/03/2024.

Il est rappelé qu'un permis de démolir est obligatoire avant la démolition partielle ou totale d'une construction située dans un périmètre d'un site patrimonial remarquable ou aux abords des monuments historiques ou inscrits au titre des monuments historiques.

**Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.**

## Article UA1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### UA 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

### UA 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

<b>ZONE UA</b>		
<b>Destinations</b>		
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>		
Exploitation agricole	<b>C1</b>	C1 : à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU.
Exploitation forestière	<b>X</b>	
<b>HABITATIONS</b>		
Logement	<b>V</b>	
Hébergement	<b>V</b>	
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>		
Artisanat et commerce de détail	<b>C2</b>	C2 : à condition d'être implanté en zone UA et dans le secteur UAa à l'exception du secteur UAh et dans la limite de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
Restauration	<b>V</b>	
Commerce de gros	<b>X</b>	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>C4</b> <b>V</b>	C4 pour le secteur UAh uniquement : à condition d'être liées à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher* Autorisées dans le reste de la zone UA sans conditions
Hébergement hôtelier et touristique	<b>V</b>	
Cinéma	<b>X</b>	
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>V</b>	
Salles d'art et de spectacles	<b>V</b>	
Équipements sportifs	<b>V</b>	
Autres équipements recevant du public	<b>V</b>	
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
Industrie	<b>C3</b>	C3 : dans la limite de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
Entrepôt	<b>X</b>	
Bureau	<b>V</b>	
Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>	
<b>AUTRES UTILISATIONS</b>		
Piscines	<b>C5</b>	C5 : à condition qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction à usage de logement, dans la limite d'une piscine par tènement.
Annexes	<b>C6</b>	C6 : à condition qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction à usage de logement et dans la limite de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.
Dépôts de véhicules et de matériaux inertes	<b>X</b>	

**V** : Autorisé sans condition ; **X** : Interdit ; **C** : Conditionné

**Sont également autorisés :**

- **Les constructions, aménagements, ouvrages, installations, dépôts, aires de stockage nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du réseau ferré** ainsi que les affouillements et exhaussements de sols qui leur sont liés.
  
- **Les exhaussements et affouillements de sols\*** dans les cas suivants :
  - s'ils participent aux travaux de restauration à vocation, hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau.

**UA1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

**Mixité sociale :**

Non réglementée.

**Mixité fonctionnelle :**

Non réglementée.

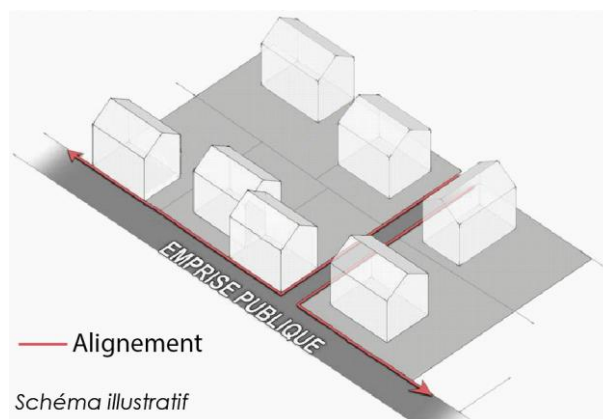
## UA 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.



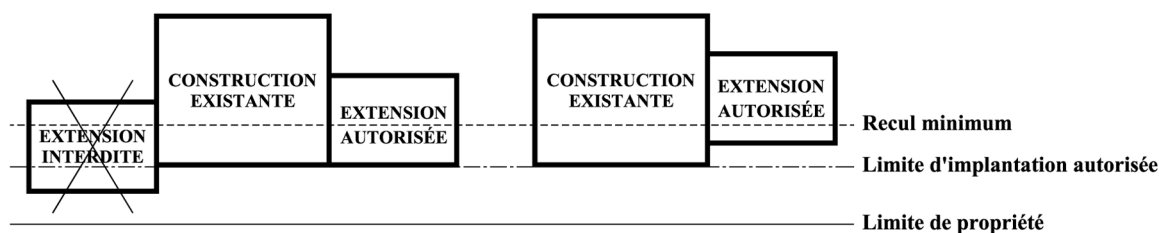
Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement\*.

Le long des voies et emprises publiques, les façades des constructions s'implanteront dans une **bande de 0 à 2 mètres** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Dans le cas d'un tènement présentant une configuration irrégulière ou atypique (limite de parcelle courbe, pan coupé, ...) ou situé à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra ne s'appliquer qu'à une seule des voies et emprises publiques qui entourent le tènement.

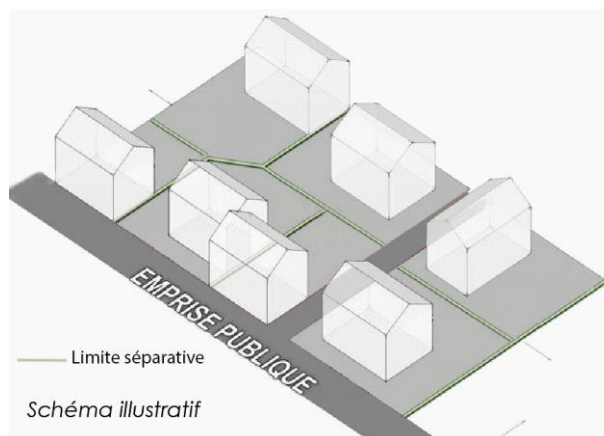
#### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- o aux piscines, qui devront s'implanter à 2 mètres minimum ;
- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o aux aménagements\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- o aux extensions\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension



## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fonds de parcelles.



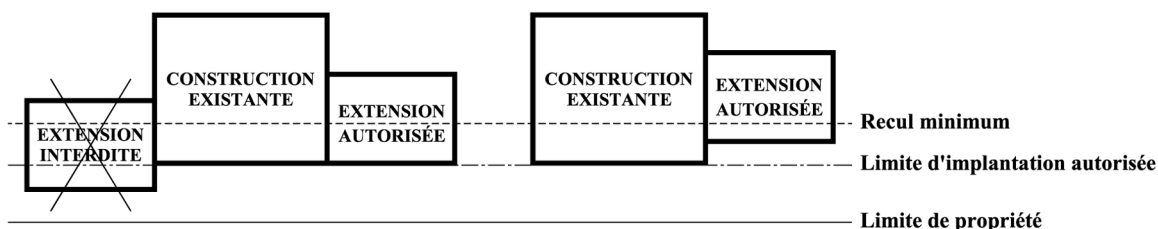
Par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelles, les constructions s'implanteront **sur une limite séparative au moins** (ordre continu ou semi-continu).

Dans le cas d'un retrait, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres.

En limite avec la zone A et N, les constructions respecteront un retrait minimum de 4 mètres.

### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- o aux piscines, qui devront s'implanter à 2 mètres minimum ;
- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o aux aménagements\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- o aux extensions\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension

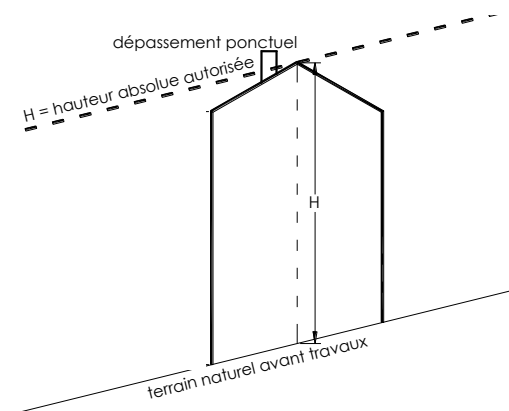


## Implantation des constructions sur un même tènement

Non réglementé.

## Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



La hauteur maximale des constructions **est limitée à 12 mètres**.

Ces hauteurs sont à minorer de 2 mètres en présence de toiture terrasse.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres.

### Ces limites ne s'appliquent pas :

- o aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- o dans le cas de travaux d'aménagement\* et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## Emprise au sol

Non réglementé.

## UA 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- o des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures,
- o de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales,
- o des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

**Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## UA 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

L'imperméabilisation des sols et le développement de la biodiversité devront être favorisés dans les opérations de constructions et d'aménagements.

**Les abords** de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

**Les espaces libres** correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

**La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants :

- La **surface non bâtie** doit faire l'objet de surface de pleine terre plantée (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **10% dans la zone UA et le secteur UAh**.
- Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 150 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Espaces non bâtis et patrimoine paysager**

#### **Espaces verts, parcs et jardins repérés au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général**

Les présentes règles s'appliquent sur **les espaces verts, parc, jardins, masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe à la qualité du paysage urbain ou correspond aux jardins privés. Ils sont repérés sur le document graphique.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.

Les éléments d'accompagnement, arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver ou à replanter en cas d'arrachage.

Toute opération d'aménagement devra s'insérer en maintenant la qualité des espaces paysagers dominants.

Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.

### **Espaces partagés**

Les projets de construction de plus de 5 logements devront comprendre au moins un espace partagé d'une surface au moins égale à 5% de la surface totale du tènement, avec plantation d'un arbre de moyen ou haut développement pour 50 m<sup>2</sup> d'espace partagé. Les aires de stationnement sont exclues des espaces partagés.

Ces espaces pourront par exemple prendre la forme :

- ou d'aires de jeux et installations sportives extérieures ;
- ou d'espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espaces de repas extérieur, terrasse collective) ;
- d'espaces collectifs consacrés aux jardins familiaux ou partagés. Dans ce cas, la plantation d'arbres ne sera pas exigée.

## **UA 2.4. Stationnement**

---

### **Stationnement automobile**

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,50m x 5,00 m) et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension\*, d'une réhabilitation, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 300 mètres autour du projet.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- o Construction et création de logements :
  - 1 place pour la 1<sup>ère</sup> tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place supplémentaire au-delà.
  - 1 place par logement abordable.
- o Constructions à usage d'hébergement : 1 emplacement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- o En cas d'extension, de réhabilitation de bâtiments existants créant de la surface de plancher\* supplémentaire supérieure à 40 m<sup>2</sup> ou de changement de destination : 1 place par logement créé,
- o Pour les autres destinations : il n'est pas exigé d'emplacements

### **Stationnement des cycles**

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous.

Pour les constructions à usage de logement et d'hébergement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup> pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m<sup>2</sup> pour les autres typologies de logements.

Pour les autres constructions, chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5 m<sup>2</sup>.

<b>Destination</b>	<b>Nombre d'emplacement minimum</b>
Logement, hébergement	1 emplacement minimum par logement.
Bureau, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 50 m <sup>2</sup> .

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

## Article UA3 : équipements et réseaux

### UA 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination\* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction.
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**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 aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés** s'il est démontré une impossibilité technique ou des risques liés à la sécurité.

#### 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 et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble\* doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives. La largeur des voies devra être suffisante pour assurer le croisement des véhicules et les déplacements modes doux.

**Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

### UA 3.2. Desserte par les réseaux

---

#### Eau :

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

**Assainissement :**Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau d'assainissement, un assainissement non collectif conforme à la réglementation devra être installé.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonné à un prétraitement approprié. Cette autorisation de déversement, prévue par l'article L 1331-10 du code de la santé publique, peut être complétée le cas échéant par une convention de déversement, pour les eaux usées non domestiques susceptibles de nuire au bon fonctionnement des installations collectives d'épuration.

Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou à défaut, en raison d'une impossibilité technique et/ou réglementaire justifiée, ainsi qu'une autorisation du gestionnaire des réseaux ou du fossé, faire l'objet d'un système de rétention (toitures terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Les prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales définies au chapitre 4 des dispositions générales doivent être respectées.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement\*, les installations privées de gestion des eaux usées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

**Réseaux numériques :**

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

## Zone UB

---

### Caractéristiques de la zone

Zone urbaine immédiatement constructible correspondant aux secteurs périphériques du bourg de Saint-Romain-en-Gier. Cette zone est caractérisée par une vocation principale résidentielle.

#### La zone UB est concernée par :

- **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation.** La desserte et l'aménagement du secteur repéré sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** » (pièce n°03 du PLU).
- **Une protection des éléments de paysage bâtis et non bâtis à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil Communautaire du 09/04/2024 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

#### La zone UB est en outre impactée par :

- **Le risque mouvement de terrain** : elle est concernée par les risques cG1 et cG2 de mouvement de terrain (repéré par une couleur bleu clair et bleu foncé respectivement sur le document graphique-plan des risques (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques 05.2 et annexe 07.7 du PLU).
- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe du PLU),
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (Annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 12/12/2008.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 28/03/2024.

Il est rappelé qu'un permis de démolir est obligatoire avant la démolition partielle ou totale d'une construction située dans un périmètre d'un site patrimonial remarquable ou aux abords des monuments historiques ou inscrits au titre des monuments historiques.

**Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.**

## Article UB1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### UB 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

### UB 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

<b>ZONE UB</b>		
<b>Destinations</b>		
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>		
Exploitation agricole	X	
Exploitation forestière	X	
<b>HABITATIONS</b>		
Logement	V	
Hébergement	V	
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>		
Artisanat et commerce de détail	X	
Restauration	X	
Commerce de gros	X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C4	C4 : à condition d'être liées à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
Hébergement hôtelier et touristique	X	
Cinéma	X	
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	
Salles d'art et de spectacles	V	
Équipements sportifs	V	
Autres équipements recevant du public	V	
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
Industrie	C3	C3 : dans la limite de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
Entrepôt	X	
Bureau	X	
Centre de congrès et d'exposition	X	
<b>AUTRES UTILISATIONS</b>		
Piscines	C5	C5 : à condition qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction à usage de logement, dans la limite d'une piscine par tènement.
Annexes	C6	C6 : à condition qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction à usage de logement et dans la limite de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.
Dépôts de véhicules et de matériaux inertes	X	

V : Autorisé sans condition ; X : Interdit ; C : Conditionné

**Sont également autorisés :**

- **Les exhaussements et affouillements de sols\*** dans les cas suivants :
  - s'ils participent aux travaux de restauration à vocation, hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau.

**UB1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

**Mixité sociale :**

*Non réglementée.*

**Mixité fonctionnelle :**

*Non réglementée.*

## Article UB2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

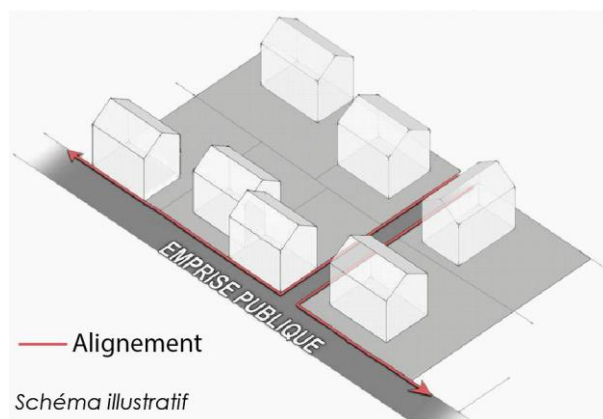
### UB 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.



Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement\*.

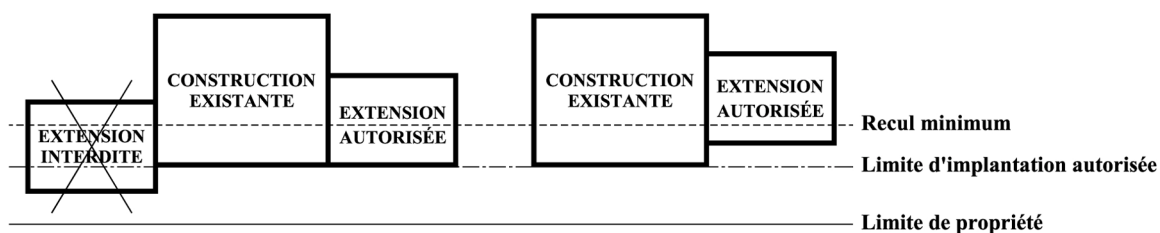
#### Règle d'implantation générale :

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront avec **un retrait minimum de 4 mètres**.

Dans le cas d'un tènement présentant une configuration irrégulière ou atypique (limite de parcelle courbe, pan coupé, ...) ou situé à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra ne s'appliquer qu'à une seule des voies et emprises publiques qui entourent le tènement.

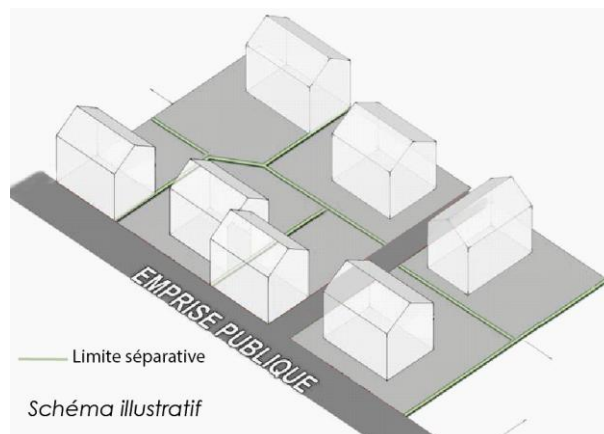
#### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- o aux piscines, qui devront s'implanter à 2 mètres minimum ;
- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o aux aménagements\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- o aux extensions\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.



## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fonds de parcelles.



Par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelles, les constructions s'implanteront avec un **retrait minimum de 4 mètres**.

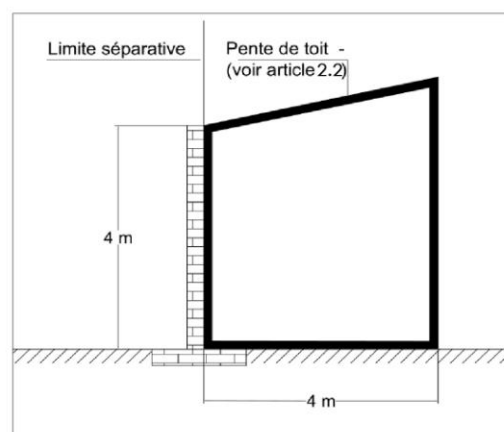
En limite avec la zone A et N, les constructions respecteront un retrait minimum de 4 mètres.

### Cas particulier des constructions inférieures ou égales à 4 mètres de hauteur réalisées en limite de propriété :

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas **4 mètres** est autorisée sur une limite au plus.

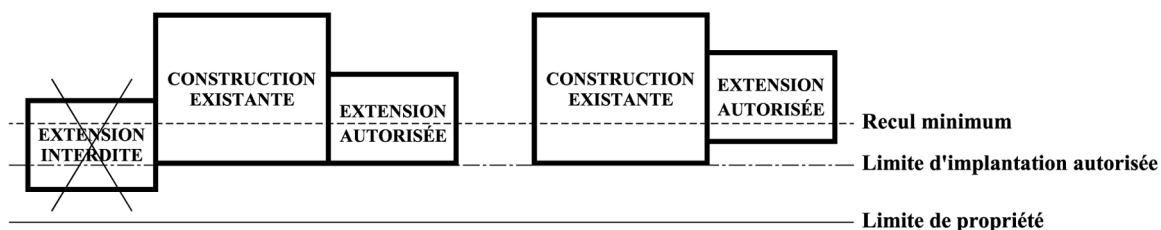
Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve d'être contiguë à cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- o aux piscines, qui devront s'implanter à 2 mètres minimum ;
- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o aux aménagements\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- o aux extensions\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.

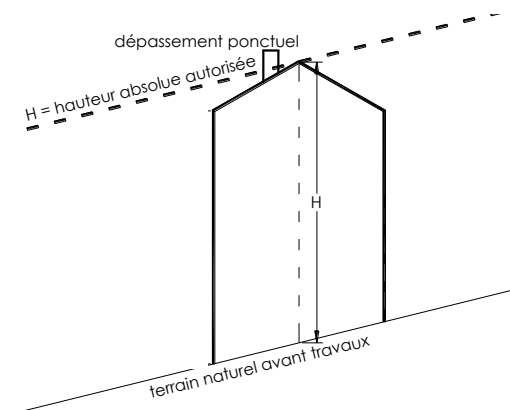


## Implantation des constructions sur un même tènement

Non réglementé.

### Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



La hauteur maximale des constructions **est limitée à 9 mètres**.

Ces hauteurs sont à minorer de 2 mètres en présence de toiture terrasse.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres.

#### Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement\* et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

### Emprise au sol

L'emprise au sol\* des constructions est limitée à 20%.

*Rappel : les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.*

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## UB 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

## UB 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

L'imperméabilisation des sols et le développement de la biodiversité devront être favorisés dans les opérations de constructions et d'aménagements.

**Les abords** de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

**Les espaces libres** correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

**La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants :

- La **surface du tènement** doit faire l'objet de de surface de pleine terre plantée (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30%**.
- Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 150 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Espaces non bâtis et patrimoine paysager**

#### **Espaces verts, parcs et jardins repérés au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général**

Les présentes règles s'appliquent sur **les espaces verts, parc, jardins, masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe à la qualité du paysage urbain ou correspond aux jardins privés. Ils sont repérés sur le document graphique.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.

Les éléments d'accompagnement, arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver ou à replanter en cas d'arrachage.

Toute opération d'aménagement devra s'insérer en maintenant la qualité des espaces paysagers dominants.

Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.

### **Espaces partagés**

Les projets de construction de plus de 5 logements devront comprendre au moins un espace partagé d'une surface au moins égale à 5% de la surface totale du tènement, avec plantation d'un arbre de moyen ou haut développement pour 50 m<sup>2</sup> d'espace partagé. Les aires de stationnement sont exclues des espaces partagés.

Ces espaces pourront par exemple prendre la forme :

- ou d'aires de jeux et installations sportives extérieures ;
- ou d'espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espaces de repas extérieur, terrasse collective) ;
- d'espaces collectifs consacrés aux jardins familiaux ou partagés. Dans ce cas, la plantation d'arbres ne sera pas exigée.

## UB 2.4. Stationnement

---

### Stationnement automobile

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,50m x 5,00 m) et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension\*, d'une réhabilitation, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- o Construction et création de logements :
  - 2 emplacements par logement,
  - 1 emplacement par logement abordable
- o Constructions à usage d'hébergement : 1 emplacement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- o Constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 emplacement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- o Constructions à usage d'industrie : 1 emplacement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée.

### Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous.

Pour les constructions à usage de logement et d'hébergement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup> pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m<sup>2</sup> pour les autres typologies de logements

Pour les autres constructions, chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5 m<sup>2</sup>.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logement, hébergement	1 emplacement minimum par logement.
Industrie, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics.	1 emplacement par tranche même incomplète de 50 m <sup>2</sup> .

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

## Article UB3 : équipements et réseaux

### UB 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination\* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction.
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**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 aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés** s'il est démontré une impossibilité technique ou des risques liés à la sécurité.

#### 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 et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble\* doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives. La largeur des voies devra être suffisante pour assurer le croisement des véhicules et les déplacements modes doux.

**Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

### UB 3.2. Desserte par les réseaux

---

#### Eau :

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

## **Assainissement :**

### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau d'assainissement, un assainissement non collectif conforme à la réglementation devra être installé.

### Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Cette autorisation de déversement, prévue par l'article L 1331-10 du code de la santé publique, peut être complétée en cas échéant par une convention de déversement, pour les eaux usées non domestiques susceptibles de nuire au bon fonctionnement des installations collectives d'épuration.

### Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le terrain ou à défaut, en raison d'une impossibilité technique et/ou réglementaire justifiée, ainsi qu'une autorisation du gestionnaire des réseaux ou du fossé, faire l'objet d'un système de rétention (toitures terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...).

Les prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales définies au chapitre 4 des dispositions générales doivent être respectées.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement\*, les installations privées de gestion des eaux usées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

## **Réseaux numériques :**

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

## Zone Ui

---

### Caractéristiques de la zone

Zone urbaine immédiatement constructible correspondant à la zone d'activités du Clairin faisant partie de la zone d'activités économiques de Givors.

#### La zone Ui est concernée par :

- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil Communautaire du 09/04/2024 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

#### La zone Ui est en outre impactée par :

- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRN Pi Gier**, approuvé par arrêté préfectoral du 8 novembre 2017 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques 05.2 et annexe 07.12 du PLU) ;
- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe du PLU),
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (Annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 12/12/2008.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 28/03/2024.

Il est rappelé qu'un permis de démolir est obligatoire avant la démolition partielle ou totale d'une construction située dans un périmètre d'un site patrimonial remarquable ou aux abords des monuments historiques ou inscrits au titre des monuments historiques.

**Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ui, sauf stipulations contraires.**

## Article Ui1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### Ui 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

### Ui 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

<b>ZONE Ui</b>		
<b>Destinations</b>		
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>		
Exploitation agricole	X	
Exploitation forestière	X	
<b>HABITATIONS</b>		
Logement	X	
Hébergement	X	
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>		
Artisanat et commerce de détail	X	
Restauration	V	
Commerce de gros	V	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
Hébergement hôtelier et touristique	X	
Cinéma	X	
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	
Salles d'art et de spectacles	V	
Équipements sportifs	V	
Autres équipements recevant du public	V	
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
Industrie	V	
Entrepôt	V	
Bureau	X	
Centre de congrès et d'exposition	X	
<b>AUTRES UTILISATIONS</b>		
Piscines	X	
Annexes	X	
Dépôts de véhicules et de matériaux inertes	X	

V : Autorisé sans condition ; X : Interdit ; C : Conditionné

**Sont également autorisés :**

- **Les exhaussements et affouillements de sols\*** dans les cas suivants :
  - s'ils participent aux travaux de restauration à vocation, hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau.

**Ui1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

**Mixité sociale :**

Non règlementée.

**Mixité fonctionnelle :**

Non règlementée.

# Article Ui2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

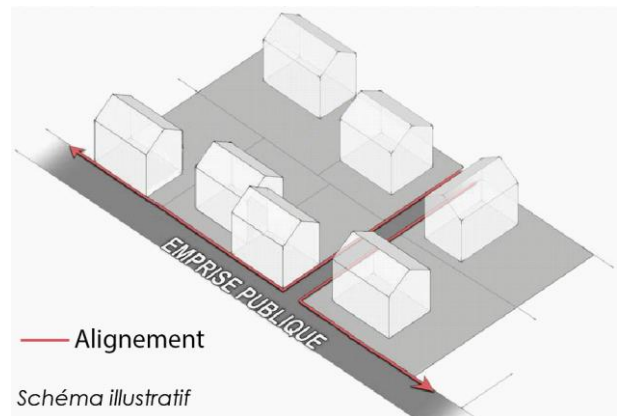
## Ui 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.



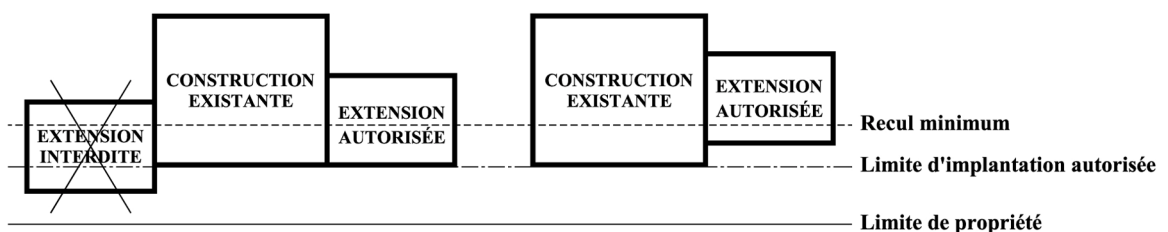
Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement\*.

Le long des voies et emprises publiques, les façades des constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.

Dans le cas d'une construction située à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou située entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie et emprise publique.

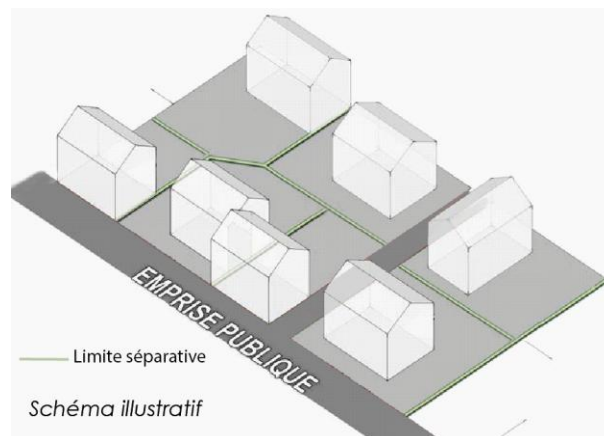
#### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o aux aménagements\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- o aux extensions\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.



## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fonds de parcelles.

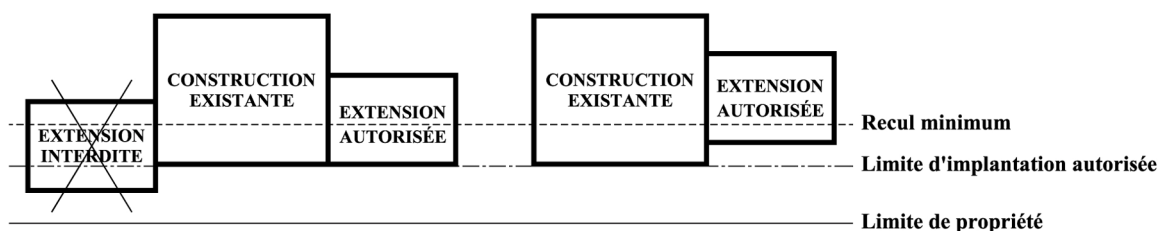


Par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelles, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.

En limite avec la zone A et N, les constructions respecteront un retrait minimum de 4 mètres.

### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o aux aménagements\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- o aux extensions\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.

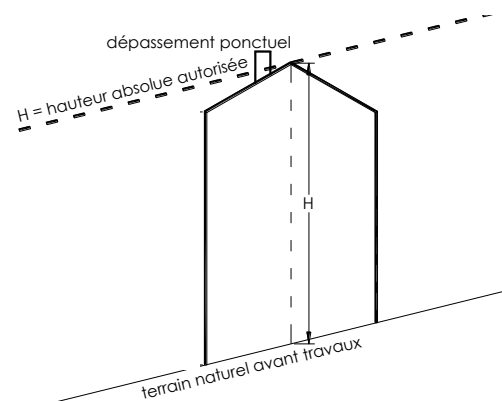


## Implantation des constructions sur un même tènement

Non réglementé.

## Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



La hauteur maximale des constructions **est limitée à 12 mètres.**

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- o aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- o dans le cas de travaux d'aménagement\* et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## **Emprise au sol**

L'emprise au sol\* des constructions est limitée à 50%.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol peut être portée à 60%.

## **Ui 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- o des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- o de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- o des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

**Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **Ui 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

L'imperméabilisation des sols et le développement de la biodiversité devront être favorisés dans les opérations de constructions et d'aménagements.

**Les abords** de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

**Les espaces libres** correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;

- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

La **composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants :

- La **surface du tènement** doit faire l'objet de surface de pleine terre plantée (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **10%**.
- Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## Ui 2.4. Stationnement

### Stationnement automobile

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,50m x 5,00 m) et facilement accessibles.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Construction à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 emplacement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée.
- Constructions à usage de commerce de gros, d'industrie : 1 emplacement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée.
- Constructions à usage d'entrepôt : 1 emplacement par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée.

### Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5 m<sup>2</sup>.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 50 m <sup>2</sup> .
Industrie, entrepôt,	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup> .

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

## Article Ui3 : équipements et réseaux

### Ui 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination\* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction.
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**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.

#### 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 et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble\* doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives. La largeur des voies devra être suffisante pour assurer le croisement des véhicules et les déplacements modes doux.

**Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

### Ui 3.2. Desserte par les réseaux

---

#### Eau :

Toute construction à d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

**Assainissement :**Eaux usées :

Toute construction à usage d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau d'assainissement, un assainissement non collectif conforme à la réglementation devra être installé.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonné à un prétraitement approprié. Cette autorisation de déversement, prévue par l'article L 1331-10 du code de la santé publique, peut être complétée le cas échéant par une convention de déversement, pour les eaux usées non domestiques susceptibles de nuire au bon fonctionnement des installations collectives d'épuration.

Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou à défaut, en raison d'une impossibilité technique et/ou réglementaire justifiée, ainsi qu'une autorisation du gestionnaire des réseaux ou du fossé, faire l'objet d'un système de rétention (toitures terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...).

Les prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales définies au chapitre 4 des dispositions générales doivent être respectées.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement\*, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

**Réseaux numériques :**

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

### **Titre 3: Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU »**

---

## ZONE AUa

---

### Caractéristiques de la zone

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Elle correspond au secteur de Palavezin qui a une vocation résidentielle.

Ce secteur bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante. Toutefois son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des travaux de renforcement du réseau d'alimentation en eau potable.

Son urbanisation est admise lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone AUa comprend un secteur AUa1 avec des règles de hauteurs spécifiques.

La zone AUa est concernée par :

- o **Un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** : la desserte et l'aménagement de ce secteur doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».
- o **Une servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme**, qui autorisent le règlement du PLU à « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».
- o **Le Droit de Préemption Urbain** mis en place par délibération en du Conseil Communautaire du 09/04/2024 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme.

**La zone AUa est en outre impactée par :**

- **Le risque mouvement de terrain** : elle est concernée par le risque cG1 de mouvement de terrain (repéré par une couleur bleu clair sur le document graphique-plan des risques (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques 05.2 et annexe 07.7 du PLU).
- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe du PLU),
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (Annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 12/12/2008.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 28/03/2024.

Il est rappelé qu'un permis de démolir est obligatoire avant la démolition partielle ou totale d'une construction située dans un périmètre d'un site patrimonial remarquable ou aux abords des monuments historiques ou inscrits au titre des monuments historiques.

**Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa, sauf stipulations contraires.**

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### AUa 1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

### AUa 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

<b>ZONE AUa</b>		
<b>Destinations</b>		
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>		
Exploitation agricole	X	
Exploitation forestière	X	
<b>HABITATIONS</b>		
Logement	V	
Hébergement	V	
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>		
Artisanat et commerce de détail	X	
Restauration	X	
Commerce de gros	X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
Hébergement hôtelier et touristique	X	
Cinéma	X	
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	
Salles d'art et de spectacles	V	
Équipements sportifs	V	
Autres équipements recevant du public	V	
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
Industrie	X	
Entrepôt	X	
Bureau	X	
Centre de congrès et d'exposition	X	
<b>AUTRES UTILISATIONS</b>		
Piscines	C5	C5 : à condition qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction à usage de logement, dans la limite d'une piscine par tènement.
Annexes	C6	C6 : à condition qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction à usage de logement et dans la limite de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.
Dépôts de véhicules et de matériaux inertes	X	

V : Autorisé sans condition ; X : Interdit ; C : Conditionné

**Sont également autorisés :**

- **Les exhaussements et affouillements de sols\*** dans les cas suivants :
  - s'ils participent aux travaux de restauration à vocation, hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau.

**AUa 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

**Mixité sociale :**

Pour toute opération, au moins 20% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés à des logements locatifs sociaux en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

**Mixité fonctionnelle :**

Non réglementé.

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

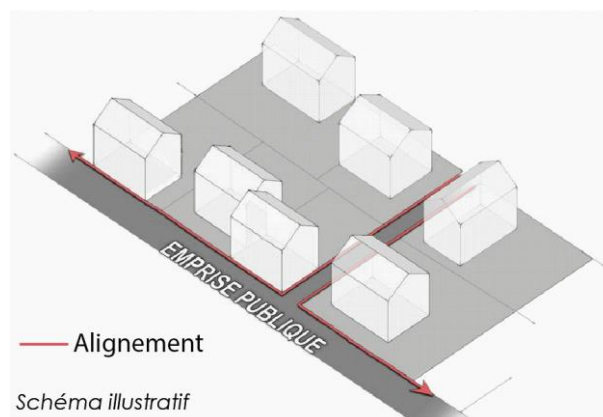
### AUa 2.1. Volumétrie et Implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.



Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement\*.

L'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques devra respecter les règles suivantes :

Dans la zone AUa à l'exception du secteur AUa1 :

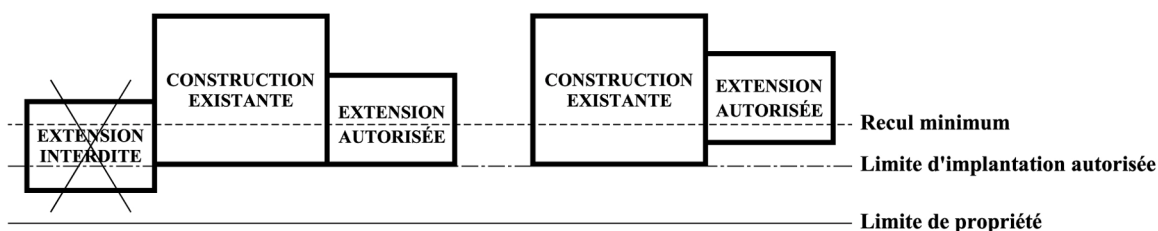
- o Par rapport au chemin des Godines : les constructions s'implanteront avec un **retrait minimum de 5 mètres**.
- o Par rapport au chemin rural à l'Est de la zone : les façades des constructions s'implanteront dans une **bande de 0 à 6 mètres** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Dans le secteur AUa1 :

- o Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.

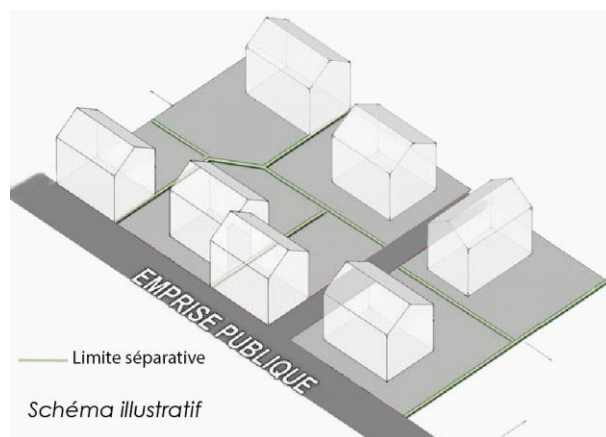
**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- o aux piscines, qui devront s'implanter à 2 mètres minimum ;
- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o aux aménagements\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- o aux extensions\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.



## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fonds de parcelles.

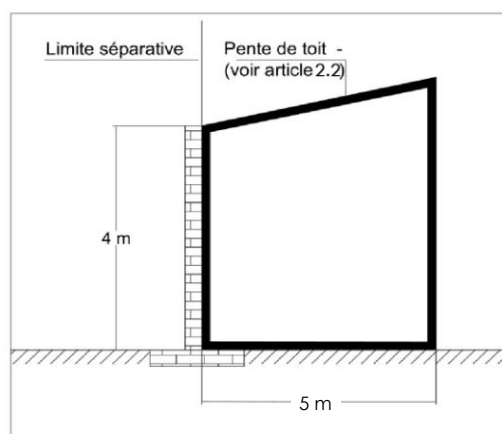


Par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelles, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.

En limite avec la zone A et N, les constructions respecteront un retrait minimum de 4 mètres.

### Cas particulier des constructions inférieures ou égales à 4 mètres de hauteur réalisées en limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas **4 mètres** est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre. Les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve d'être contiguë à cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.

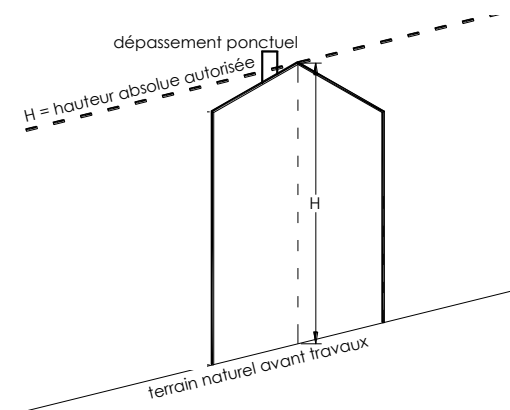


### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- o aux piscines, qui devront s'implanter à 2 mètres minimum ;
- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

## Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



La hauteur maximale des constructions **est limitée à :**

- **11 mètres en zone AUa,**
- **9 mètres en secteur AUa1.**

Ces hauteurs sont à minorer de 2 mètres en présence de toiture terrasse.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres.

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- o aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,

## **AUa 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- o des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- o de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- o des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

**Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **AUa 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

L'imperméabilisation des sols et le développement de la biodiversité devront être favorisés dans les opérations de constructions et d'aménagements.

**Les abords** de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

**Les espaces libres** correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

**La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants :

- La **surface du tènement** doit faire l'objet de surface de pleine terre plantée (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30%**.
- Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 150 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Espaces partagés**

Les projets de construction de plus de 5 logements devront comprendre au moins un espace partagé d'une surface au moins égale à 5% de la surface totale du tènement, avec plantation d'un arbre de moyen ou haut développement pour 50 m<sup>2</sup> d'espace partagé. Les aires de stationnement sont exclues des espaces partagés.

Ces espaces pourront par exemple prendre la forme :

- ou d'aires de jeux et installations sportives extérieures ;
- ou d'espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espaces de repas extérieur, terrasse collective).
- d'espaces collectifs consacrés aux jardins familiaux ou partagés. Dans ce cas, la plantation d'arbres ne sera pas exigée.

## **AUa 2.4. Stationnement**

---

### **Stationnement automobile**

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (2,50m minimum x 5,00 m) et facilement accessibles.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Construction et création de logements :
  - 2 emplacements par logement,
  - 2 emplacements par logement abordable,
  - 1 emplacement par logement social.
- Constructions à usage d'hébergement : 1 emplacement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Stationnement des cycles**

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous.

Pour les constructions à usage de logement et d'hébergement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup> pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m<sup>2</sup> pour les autres typologies de logements.

Pour les autres constructions, chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5 m<sup>2</sup>.

<b>Destination</b>	<b>Nombre d'emplacement minimum</b>
Logement, hébergement	1 emplacement par logement
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup>

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

## Article 3 : équipements et réseaux

### AUa 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination\* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction.
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**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.

#### 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 et de collecte des ordures ménagères. En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble\* doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives. La largeur des voies devra être suffisante pour assurer le croisement des véhicules et les déplacements modes doux.

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

L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

### AUa 3.2. Desserte par les réseaux

---

#### Eau :

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

## **Assainissement :**

### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**. En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau d'assainissement, un assainissement non collectif conforme à la réglementation devra être installé.

### Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Cette autorisation de déversement, prévue par l'article L 1331-10 du code de la santé publique, peut être complétée le cas échéant par une convention de déversement, pour les eaux usées non domestiques susceptibles de nuire au bon fonctionnement des installations collectives d'épuration.

### Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou à défaut, en raison d'une impossibilité technique et/ou réglementaire justifiée, ainsi qu'une autorisation du gestionnaire des réseaux ou du fossé, faire l'objet d'un système de rétention (toitures terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...).

Les prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales définies au chapitre 4 des dispositions générales doivent être respectées.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations privées de gestion des eaux usées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

## **Réseaux numériques :**

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

## **Titre 4: Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A »**

---



## ZONE A

---

### Caractéristiques de la zone

**Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.**

Elle comprend :

- un **secteur Aco**, inconstructible, qui s'inscrit dans le réseau écologique fonctionnel de la commune.
- un **secteur As**, inconstructible, à préserver pour ses qualités paysagères.
- un **secteur Azh**, inconstructible, correspondant aux zones humides.

La zone A est concernée par :

- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNPI Gier**, approuvé par arrêté préfectoral du 8 novembre 2017 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques 05.2 et annexe 07.12 du PLU) ;
- **Le risque mouvement de terrain** : elle est concernée par les risques cG1, cP1, icG2, icP3 et icG4 de mouvement de terrain (repéré par une couleur bleu clair (cG1), violet (icG2) et rouge (icP3 et icG4) sur le document graphique-plan des risques (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques 05.2 et annexe 07.7 du PLU).
- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe du PLU),
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (Annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 12/12/2008.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 28/03/2024.

Il est rappelé qu'un permis de démolir est obligatoire avant la démolition partielle ou totale d'une construction située dans un périmètre d'un site patrimonial remarquable ou aux abords des monuments historiques ou inscrits au titre des monuments historiques.

Pour améliorer la prise en compte des enjeux agro-naturels, des documents issus du protocole de la Chambre d'agriculture du Rhône peuvent être consultés dans les documents informatifs en annexe du PLU.

**Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.**

## Article A1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### A 1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

### A 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

	A	Aco	As	Azh
<b>Destinations</b>				
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>				
Exploitation agricole	C7	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X
<b>HABITATIONS</b>				
Logement	C8	X	C8	X
Hébergement	C8	X	C8	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>				
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X
Restauration	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C9	X	C9	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	C10	X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>				
Industrie	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
<b>AUTRES UTILISATIONS</b>				
Piscines	C8	X	C8	X
Annexes	C8	X	C8	X
Dépôts de véhicules et de matériaux inertes	X	X	X	X

V : Autorisé sans condition ; X : Interdit ; C : Conditionné

#### C7 – Sont autorisés :

- **Les constructions à usage agricole** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole\* ;
- **Les constructions et installations** sous réserve qu'elles soient **nécessaires à l'entretien de matériel agricole** par les Coopératives d'Utilisation de Matériels Agrées ;
- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces

naturels et des paysages

- **Les constructions à usage d'habitation** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
- **Les constructions à usage d'annexes\*** lorsqu'elles sont liées aux constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* ou de surface de plancher\* (surface totale cumulée des annexes) et deux annexes par tènement ;
- **Les piscines\*** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une habitation autorisée dans la zone, dans la limite d'une piscine par tènement et de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

**Ces constructions doivent par ailleurs respecter le protocole sur la construction en zone agricole en vigueur dans le Rhône.**

#### C8 – Sont autorisés :

**Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU (sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 41 m<sup>2</sup> à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- **la réfection\* et l'adaptation\*** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 200 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher\*;
- **l'extension\*** des constructions pour un usage d'habitation :
  - dans la limite d'une extension par tènement,
  - dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* ou de surface de plancher\* et de 30% de la surface de plancher\* de la construction existante,
  - dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux au total.
- **les annexes\*** lorsqu'elles sont liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* ou de surface de plancher\* (surface totale cumulée des annexes) et de deux annexes maximum par tènement ;
- **les piscines\*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une piscine par tènement et de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

#### C9 – Sont autorisés :

- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées\*** dès lors qu'ils concernent les installations et ouvrages techniques, qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et/ou à la gestion des réseaux (eau, voirie, antenne, etc.) et des services publics, qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages.

#### C10 – Sont autorisés :

- **Les autres équipements recevant du public** dès lors qu'ils sont liés au cimetière, qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages.

#### Sont également autorisés :

**Dans l'ensemble de la zone A :**

- **Les exhaussements et affouillements de sols\*** dans les cas suivants :
  - s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone et compatibles avec le caractère de la zone ;
  - s'ils sont liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole et à condition qu'ils ne modifient ou ne perturbent pas le fonctionnement écologique des zones humides ;
  - s'ils participent à la restauration écologique d'une zone humide ;
  - s'ils participent aux travaux de restauration à vocation, hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau.
  
- **Les travaux sur les ouvrages hydrauliques existants** dans les cas suivants :
  - s'ils sont en lien avec l'activité agricole à condition qu'ils ne modifient ou ne perturbent pas le fonctionnement écologique des zones humides ;
  - s'ils participent aux travaux de restauration à vocation, hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau.

**Dans la zone A et le secteur Aco à l'exception des autres secteurs :**

- **Les constructions, aménagements, ouvrages, installations, dépôts, aires de stockage nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du réseau ferré** ainsi que les affouillements et exhaussements de sols qui leur sont liés.

**Dans la zone A et le secteur As à l'exception des autres secteurs :**

- **Les changements de destination** des bâtiments agricoles identifiés au document graphique au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme pour un usage d'habitation, dans le volume existant et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**Dans le secteur Aco à l'exception des autres secteurs :**

- **Les travaux de maintenance ou de modification** pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques des **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***, dès lors qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et/ou à la gestion des réseaux (eau, voirie, antenne, etc.) et des services publics, qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **A 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

**Mixité sociale :**

Non règlementée.

**Mixité fonctionnelle :**

Non règlementée.

## Article A2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

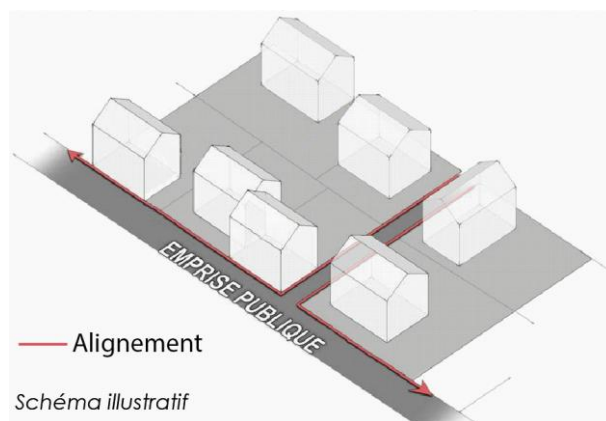
### A 2.1. Volumétrie et Implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.



Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement\*.

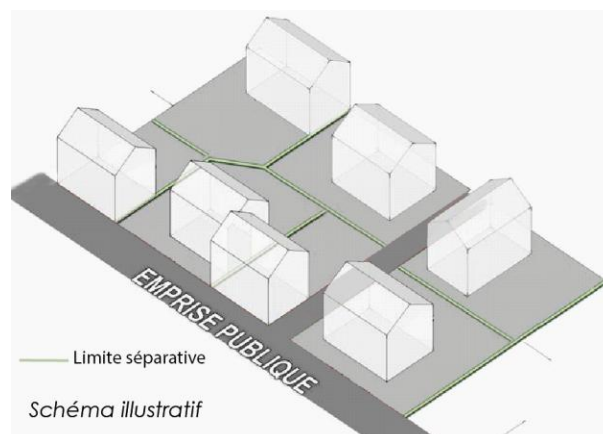
Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 4 mètres** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

#### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ;
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux piscines, qui devront s'implanter à 2 mètres minimum ;
- aux aménagements\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- aux extensions\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fonds de parcelles.



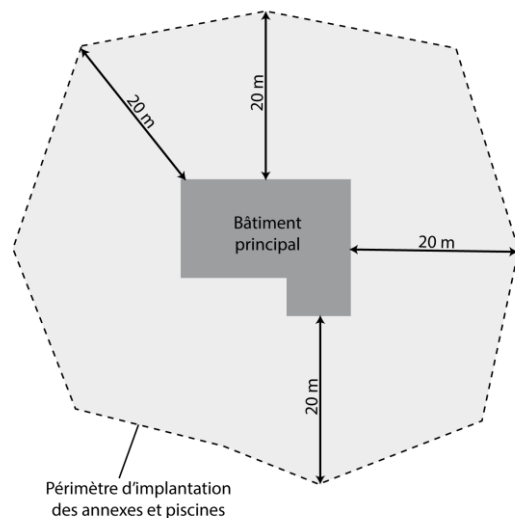
Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- o aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ;
- o aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- o aux aménagements\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- o aux piscines, qui devront s'implanter à 2 mètres minimum.

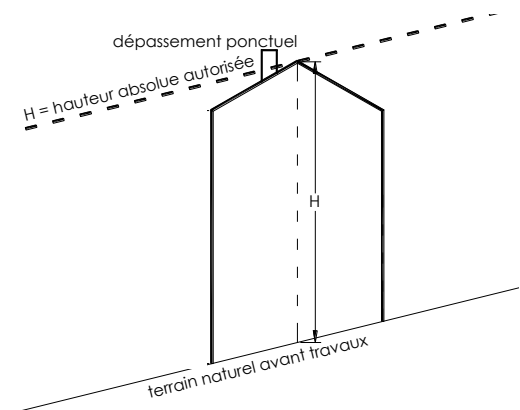
**Implantation des constructions sur un même tènement**

Les constructions à usage **d'annexes à l'habitation** et de **piscines** s'implanteront dans un périmètre de **20 mètres maximum** par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



**Hauteur des constructions**

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- o **9 mètres** pour les constructions à usage de logement,
- o **4 mètres** pour les constructions à usage d'annexe au logement,
- o **12 mètres** pour les constructions à usage agricole et les constructions et installations nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériels Agréés.

Ces hauteurs sont à minorer de 2 mètres en présence de toiture terrasse.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- o aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- o aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- o dans le cas de travaux d'aménagement\* et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

**A 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- o des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- o de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- o des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

**Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****A 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

L'imperméabilisation des sols et le développement de la biodiversité devront être favorisés dans les opérations de constructions et d'aménagements.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

**Espaces non bâtis et patrimoine paysager****Espaces verts, parcs et jardins repérés au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général**

Les présentes règles s'appliquent sur **les espaces verts, parc, jardins, masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe à la qualité du paysage urbain ou correspond aux jardins privés. Ils sont repérés sur le document graphique.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.

Les éléments d'accompagnement, arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver ou à replanter en cas d'arrachage.

Toute opération d'aménagement devra s'insérer en maintenant la qualité des espaces paysagers dominants.

Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.

### **Plantations des espaces extérieurs**

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places.

## **A 2.4. Stationnement**

---

### **Stationnement automobile**

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Construction et création de logements :
  - 2 emplacements par logement, y compris pour les changements de destination.

## Article A3 : équipements et réseaux

### A 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination\* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**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.

#### 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 et de collecte des ordures ménagères. En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

### A 3.2. Desserte par les réseaux

---

#### Eau :

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

## **Assainissement :**

### Eaux domestiques :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

L'**évacuation** des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

**En l'absence de réseau public d'assainissement**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales définies au chapitre 4 des dispositions générales doivent être respectées.

### Eaux non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonné à un prétraitement approprié. Cette autorisation de déversement, prévue par l'article L 1331-10 du code de la santé publique, peut être complétée le cas échéant par une convention de déversement, pour les eaux usées non domestiques susceptibles de nuire au bon fonctionnement des installations collectives d'épuration.

**Nota** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations privées de gestion des eaux usées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

## **Réseaux numériques :**

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

**Titre 5: Dispositions applicables aux zones naturelles dites « zones  
N »**

---

### Caractéristiques de la zone

#### Zone naturelle et forestière 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.

#### La zone comprend :

- des secteurs **Na** et **Na1** qui concernent des bâtiments existants à usage d'activités dans l'espace naturel. Ces secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettent une évolution limitée des constructions existantes.
- un secteur **Nco** inconstructible, qui s'inscrit dans le réseau écologique fonctionnel de la commune.
- un secteur **NI** d'équipements publics à vocation sportive et de loisirs. Ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitées permet l'évolution limitée des constructions existantes et de nouvelles constructions.
- un secteur **Nt** à vocation touristique, culturel et de loisirs. Ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitées permet l'aménagement du site de La Bricotte et une évolution limitée des constructions existantes.
- un secteur **Nzh** inconstructible, correspondant aux zones humides.

#### La zone N est concernée par :

- o **Des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** : la desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

#### La zone N est en outre impactée par :

- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNPI Gier**, approuvé par arrêté préfectoral du 8 novembre 2017 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques 05.2 et annexe 07.12 du PLU) ;
- **Le risque mouvement de terrain** : elle est concernée par les risques cG1, cP1, icG2, icP2, icG3, icP3 et icG4 de mouvement de terrain (repéré par une couleur bleu clair (cG1, cP1), violet (icG2, icP2) et rouge (icG3, icP3 et icG4) sur le document graphique-plan des risques (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques 05.2 et annexe 07.7 du PLU).
- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir annexe du PLU),
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 12/12/2008.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 28/03/2024.

Il est rappelé qu'un permis de démolir est obligatoire avant la démolition partielle ou totale d'une construction située dans un périmètre d'un site patrimonial remarquable ou aux abords des monuments historiques ou inscrits au titre des monuments historiques.

**Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.**

## Article N1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### N 1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

### N 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

	N	Na1	Na	Nco	NI	Nf	Nzh
<b>Destinations</b>							
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>							
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X
<b>HABITATIONS</b>							
Logement	C8	C11	X	X	X	C14	X
Hébergement	C8	X	X	X	X	X	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>							
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X	X
Restauration	X	C11	X	X	X	C14	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	C11	X	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	C14	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C9	X	X	C9	C13	C14	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X	X	C13	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	C13	C14	X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>							
Industrie	X	X	C12	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X
<b>AUTRES UTILISATIONS</b>							
Piscines	C8	X	X	X	X	X	X
Annexes	C8	X	X	X	X	X	X
Dépôts de véhicules et de matériaux inertes	X	X	X	X	X	X	X

V : Autorisé sans condition ; X : Interdit ; C : Conditionné

#### C8 – Sont autorisés :

Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et

que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 41 m<sup>2</sup> à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- **la réfection\* et l'adaptation\*** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 200 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher\*;
- **l'extension\*** des constructions pour un usage d'habitation :
  - dans la limite d'une extension par tènement,
  - dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* ou de surface de plancher\* et de 30% de la surface de plancher\* de la construction existante,
  - dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux au total.
- **les annexes\*** lorsqu'elles sont liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* ou de surface de plancher\* (surface totale cumulée des annexes) et de deux annexes maximum par tènement ;
- **les piscines\*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une piscine par tènement et de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

#### **C9 – Sont autorisés :**

- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées\*** dès lors qu'ils concernent les installations et ouvrages techniques, qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et/ou à la gestion des réseaux (eau, voirie, antenne, etc.) et des services publics, qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages.

#### **C11 – Sont autorisés :**

- Les travaux suivants concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU à usage de restauration et/ou d'hébergement hôtelier et touristique et pour le même usage sans changement de destination sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup> :
  - **L'aménagement des constructions** dans le volume,
  - **l'extension des constructions** dans la limite de 20% de l'emprise au sol\* de la construction initiale, et d'une extension par tènement,
- La création par changement de destination ou l'aménagement de locaux existants à usage de logement à condition qu'ils soient en lien avec l'activité existante, d'être intégrés au volume de la construction existante et dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux.

#### **C12 – Sont autorisés :**

- Les travaux suivants concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU pour un usage d'industrie sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup> :
  - **L'aménagement des constructions** dans le volume,
  - **l'extension des constructions** dans la limite de 20% de l'emprise au sol\* de la construction initiale, et d'une extension par tènement.

#### **C13 – Sont autorisés :**

- **Les équipements sportifs** sous réserve qu'ils soient liés à des activités de sports ou de loisirs, dans la limite de

200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* et à condition de respecter les prescriptions du PPRI du Gier.

- **L'extension des autres équipements recevant du public** sous réserve qu'ils soient liés à des activités de sports ou de loisirs, dans la limite de 30% de la surface de plancher\* de la construction initiale et à condition de respecter les prescriptions du PPRI du Gier.
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées\*** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone.

#### C14 – Sont autorisés :

- **Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés\*** sous réserve qu'ils soient liés à des activités de sports ou de loisirs, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* et à condition de respecter les prescriptions du PPRI du Gier et du polygone d'implantation.
- **L'extension des autres équipements recevant du public** sous réserve qu'ils soient liés à une activité touristique, culturelle ou de loisirs, dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux et dans le respect du polygone d'implantation.
- **L'aménagement de locaux à usage de restauration** à condition qu'ils soient inclus dans le volume des constructions existantes ou autorisées dans le secteur, qu'ils constituent un complément à une activité touristique, culturelle ou de loisirs autorisées dans le secteur et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- **Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU (sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 41 m<sup>2</sup>) à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
  - **la réfection\* et l'adaptation\*** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 200 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher\* et dans leur volume,
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées\*** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone.

#### Sont également autorisés :

##### **Dans l'ensemble de la zone N :**

- **Les exhaussements et affouillements de sols\*** dans les cas suivants :
  - s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone et compatibles avec le caractère de la zone ;
  - s'ils sont liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole et à condition qu'ils ne modifient ou ne perturbent pas le fonctionnement écologique des zones humides ;
  - s'ils participent à la restauration écologique d'une zone humide ;
  - s'ils participent aux travaux de restauration à vocation hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau.

- **Les travaux sur les ouvrages hydrauliques existants** dans les cas suivants :
  - s'ils sont en lien avec l'activité agricole à condition qu'ils ne modifient ou ne perturbent pas le fonctionnement écologique des zones humides ;
  - s'ils participent aux travaux de restauration à vocation hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau.

*Dans la zone N à l'exception des autres secteurs :*

- **Les constructions, aménagements, ouvrages, installations, dépôts, aires de stockage nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute** ainsi que les affouillements et exhaussements de sols qui leur sont liés.

*Dans la zone N et le secteur Nco à l'exception des autres secteurs :*

- **Les constructions, aménagements, ouvrages, installations, dépôts, aires de stockage nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du réseau ferré** ainsi que les affouillements et exhaussements de sols qui leur sont liés.

*Dans le secteur Nco à l'exception des autres secteurs :*

- **Les travaux de maintenance ou de modification** pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques des **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***, dès lors qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et/ou à la gestion des réseaux (eau, voirie, antenne, etc.) et des services publics, qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **N 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

**Mixité sociale :**

Non règlementé.

**Mixité fonctionnelle :**

Non règlementé.

## Article N2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

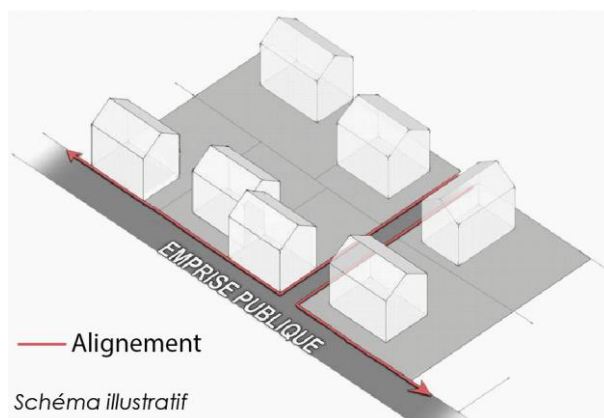
### N 2.1. Volumétrie et Implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.



Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement\*.

#### Dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nt :

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 4 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur.

#### Dans secteur Nt uniquement :

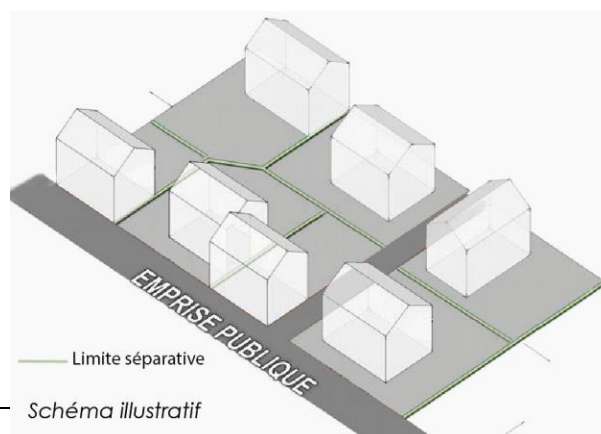
Les constructions s'implanteront à l'intérieur du polygone d'implantation reporté sur le document graphique ou en limite de celui-ci.

#### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- o aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ;
- o aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- o aux piscines, qui devront s'implanter à 2 mètres minimum.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.



### Dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nt :

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives.

### Dans le secteur Nt uniquement :

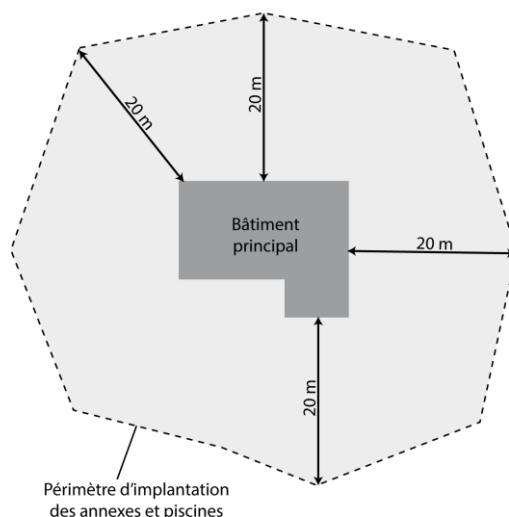
Les constructions s'implanteront à l'intérieur du polygone d'implantation reporté sur le document graphique ou en limite de celui-ci.

### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- o aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ;
- o aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- o aux aménagements\* de constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- o aux piscines, qui devront s'implanter à 2 mètres minimum.

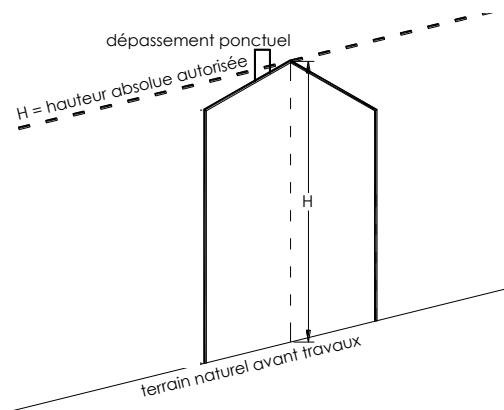
## Implantation des constructions sur un même tènement

Les constructions à usage **d'annexes à l'habitation** et de **piscines** s'implanteront dans un périmètre de **20 mètres maximum** par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



## Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



### Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs Na, Na1 et Nt :

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- o **9 mètres** pour les habitations
- o **4 mètres** pour les constructions à usage d'annexe à l'habitation

Ces hauteurs sont à minorer de 2 mètres en présence de toiture terrasse.

**Dans les secteurs Na et Na1 uniquement :**

La hauteur est limitée à celle de la construction existante.

**Dans le secteur Nt uniquement :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- o aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente sauf en secteur Nt,
- o dans le cas de travaux d'aménagement\* et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- **Dans le secteur Na1 : 40%**
- **Dans le secteur Na : 35%**
- **Dans le secteur NI : 10%**
- **Dans le secteur Nt : 10%**

## **N 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- o des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- o de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- o des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

**Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **N 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

L'imperméabilisation des sols et le développement de la biodiversité devront être favorisés dans les opérations de constructions et d'aménagements.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

**Dans le secteur Nt**, les stationnements destinés à répondre aux besoins des équipements d'intérêt collectif et de services publics devront être réalisés en matériaux perméables. Seuls les espaces de circulations des véhicules pourront être réalisés en matériaux imperméables.

### **Espaces non bâtis et patrimoine paysager**

#### **Espaces verts, parcs et jardins repérés au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général**

Les présentes règles s'appliquent sur **les espaces verts, haies et masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe à la qualité du paysage agro-naturel. Ils sont repérés sur le document graphique.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.

Les éléments d'accompagnement, arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver ou à replanter en cas d'arrachage.

Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.

#### **Espaces boisés classés**

Au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, les Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

#### **Plantations des espaces extérieurs**

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places.

## **N 2.4. Stationnement**

---

### **Stationnement automobile**

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- o Construction et création de logements :
  - 2 emplacements par logements, y compris pour les changements de destination

## Article 3 : équipements et réseaux

### N 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination\* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**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.

#### 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 et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

### N 3.2. Desserte par les réseaux

---

#### Eau :

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

## **Assainissement :**

### Eaux domestiques :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

L'**évacuation** des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

**En l'absence de réseau public d'assainissement**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales définies au chapitre 4 des dispositions générales doivent être respectées.

### Eaux non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonné à un prétraitement approprié. Cette autorisation de déversement, prévue par l'article L 1331-10 du code de la santé publique, peut être complétée le cas échéant par une convention de déversement, pour les eaux usées non domestiques susceptibles de nuire au bon fonctionnement des installations collectives d'épuration.

**Nota** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations privées de gestion des eaux usées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

## **Réseaux numériques :**

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.



## **Titre 6: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

## 1 - Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

**L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

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

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

**Doivent être recouverts d'un enduit ou éventuellement d'un bardage**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

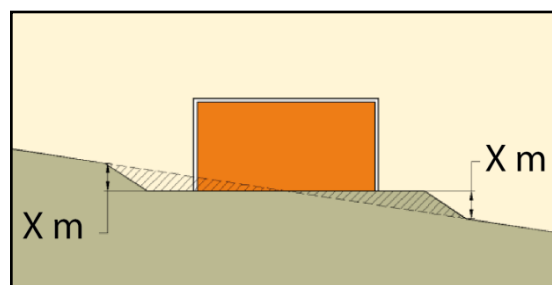
## 2 - Implantation, terrassement, accès :

L'implantation des constructions autorisées doit être prévue de façon à limiter leur impact dans le paysage.

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus, déblais, remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions.

Les **mouvements de sols (déblais et remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser :

- **0,50 m** pour les terrains ayant une pente moyenne **inférieure à 10%**,
- **1,00 m** pour les terrains ayant une pente moyenne comprise **entre 10% et 15%**,
- **1,50 m** pour les terrains ayant une pente moyenne **supérieure à 15%**.



La hauteur des déblais ou remblais est mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages et aux constructions à usage d'activité économique).

Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus. Le mur de soutènement sera limité à une hauteur de 1,20m.

**Illustration de la règle :** réduire les terrassements en s'adaptant à la pente.



Source : habiter en montagne référentiel d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

**Dans les secteurs d'aléas de glissement de terrain et de chute de blocs se référer aux dispositions concernant les mouvements de terrain dans l'étude spécifique** (voir annexe 07.7 Etudes aléas MVT) **et rappelées dans le chapitre 4 prise en compte des risques, nuisances et pollutions du présent règlement.**

**Les enrochements de type cyclopéens sont interdits, sauf pour la réalisation d'ouvrages de génie civil (protection contre les risques, soutènement de voie, ...).**

Les murs de soutènement seront réalisés :

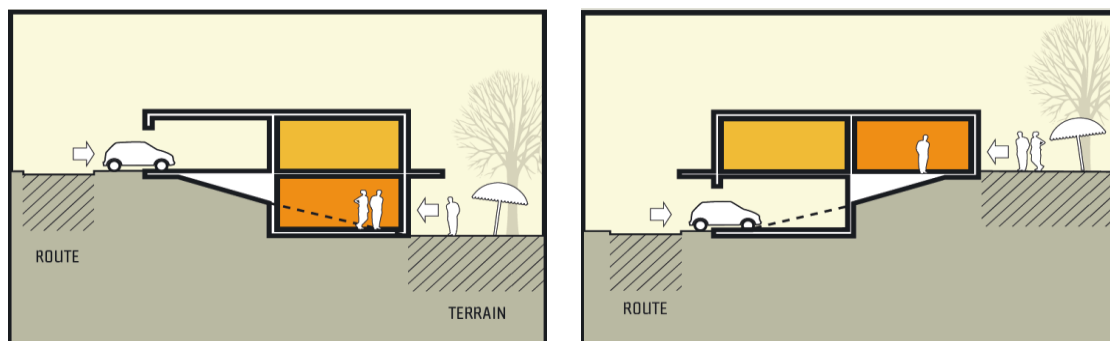
- soit en moellon de pierre de facture identique aux murs anciens présents dans la commune,
- soit en maçonnerie avec un enduit identique à celui de la construction,
- soit en gabion. Dans ce cas les pierres devront être agencées (pas de remplissage en vrac).



exemple de mur cyclopéen

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle. Les voiries d'accès devront être aménagées de sorte que leur impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassements, entretien.

**Illustration de la règle :** l'impact de l'accès voiture



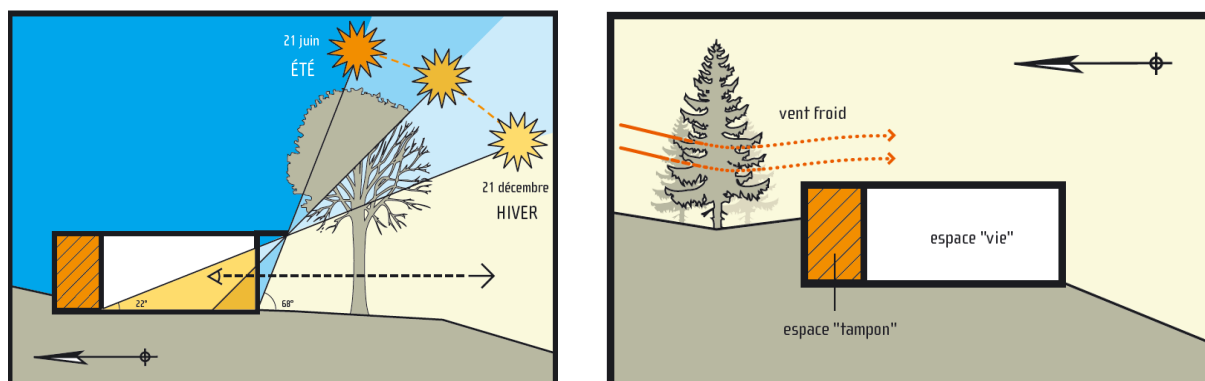
Source : habiter en montagne référentiel d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

### 3 - Orientation :

Le faîtage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires. Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, la construction sera implantée préférentiellement parallèlement aux courbes de niveau.

**L'orientation des constructions** doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

**Illustration de la règle :** optimiser les apports solaires en hiver et limiter leur impact en été



Source : *habiter en montagne référentiel d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)*

## 4 - Abords des constructions

### **4.1 - Clôtures**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

**Les clôtures doivent être de conception simple.**

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les **clôtures sur rue** et sur **limite séparative** pourront être constituées :

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale de **1,80 m**.

- soit un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'un **dispositif à claire-voie, de préférence en matériaux naturels ou en serrurerie**, de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1 m.
- soit un mur en pierre ou enduit avec **couvertine** avec une hauteur maximum de 1,80m. Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier.

Les haies seront mixtes et devront être constituées **d'essences locales vairées avec au maximum 2/3 de persistants** (voir liste des essences en fin de chapitre).

**Tout type de pare vue plaqué contre la clôture** est interdit pour les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques.

*Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits*



La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc).

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

**Dans les secteurs Aco et Nco**, la structure des clôtures devra en plus permettre la libre circulation de la faune sauvage. Les murs pleins et les murets sont donc interdits dans ces secteurs.

**Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :**

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

## **5 - Aspect des constructions**

### **5.1 - Toitures :**

*Pour les constructions à usage d'habitation :*

**Les toitures comporteront deux pans par volume avec une pente comprise entre 25% et 40%** dans le sens convexe et le faîtage sera réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures à **trois ou quatre pans** pourront être autorisées si elles répondent à un parti architectural. La couverture sera en tuiles

de grandes ondulations de teinte rouge en terre cuite ou en matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

**Les toitures à un pan** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante ou pour les constructions à usage d'annexe. Des pentes moindres et d'autres couvertures sont admises pour les constructions de type auvents, extensions vitrées de type véranda, abris de jardin...

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan, sauf impératif technique.

**Les toitures terrasses** sont autorisées sous réserve qu'elles servent à la jonction de deux volumes, qu'elles concernent l'extension d'une construction existante ou pour les annexes, dans la limite de 20% de la surface totale de toiture et que leur insertion dans l'environnement urbain soit démontrée.

En cas de restauration et d'extension limitée, la nouvelle toiture pourra être réalisée conformément à l'ancienne et les corniches en débord de toiture devront être conservées.

Pour les constructions à usage d'activité, notamment l'exploitation agricole, ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Des pentes inférieures à 25% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

Pour toutes constructions :

**Les ouvertures non intégrées à la pente du toit** (chiens assis, jacobines, etc...) sont interdites.

Les châssis de toitures seront limités en nombre et en taille. Ils devront être implantés en cohérence avec la composition générale des façades.

**Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux** situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

### **5.2 - Façades :**

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Les ferronneries seront simples (sans ventre ni croisillon), les linteaux droits (pas d'arcades) et les piliers sobres (pas de colonnes ni de chapiteau).

Les balcons et terrasses seront parallèles à la façade. Seuls sont autorisés les loggias, les galeries couvertes et les balcons.

Les teintes des façades seront conformes au nuancier défini au titre 7 du présent règlement.

Toutes les antennes devront être placées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Elles sont interdites en façade.

### **5.3 - Ouvertures et menuiseries :**

**Les ouvertures dans les façades et dans les toitures** doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

**Les choix des couleurs de menuiseries et des volets** devront approcher les teintes retenues dans le nuancier proposé au titre 7 du présent règlement. Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Les brise-soleils orientables peuvent être autorisés à condition d'être intégrées à la physionomie de la construction.

La multiplicité des formes d'ouvertures est proscrite.

Les volets devront être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade à l'exception des baies en rez-de-chaussée. Les volets accordéons sont interdits. Les volets roulants sont autorisés à condition que les caissons ne soient pas saillants et soient intégrés dans la maçonnerie ou situés à l'intérieur.

## **6 - Energies renouvelables**

Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Afin de préserver la qualité patrimoniale et paysagère des villages et hameaux, l'ensemble de ces équipements devra être le moins visible possible depuis l'espace public.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

**L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier :

- **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée. Pour les installations a posteriori, il sera permis que les dispositifs soient installés en superposition de la toiture.
- **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler. Dans ce cas leur surface devra être dimensionnée pour répondre aux seuls besoins de la construction.

## **7 - Dispositions particulières applicables aux constructions repérées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

*Rappel : les constructions identifiées comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-1 2° sont également repérées au titre de l'article L151-19. En effet, le caractère patrimonial est un des critères retenus pour identifier une construction au titre du L151-11 2°.*

**En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments**, les travaux sur les constructions isolées repérées au titre de l'article **L151-19** du code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions suivantes :

**Les travaux sur bâtiments anciens** respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportions des ouvertures, matériaux, ... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin

profilé, aspect, couleur).

**Les extensions, adjonctions devront**, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier défini au titre 7 du présent règlement.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 m par rapport au faîtage du bâtiment existant.

**Les toitures à un pan** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante ou pour les constructions à usage d'annexe dans la limite de 20% de la surface totale de la toiture. Des pentes moindres et d'autres couvertures sont admises pour les constructions de type auvents, extensions vitrées de type véranda, abris de jardin...

**Pour le percement de nouvelles ouvertures**, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

**Les ouvertures dans les façades** doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Le caractère dominant des ouvertures doit être la **verticalité**.

**Les ouvertures carrées** sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.

**Les volets** seront pleins ou à persiennes et seront peints.

**Les caissons des volets roulants** ne seront pas saillants et seront intégrés dans la maçonnerie. En cas d'impossibilité ils seront masqués par des lambrequins.

**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 murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits et la couche de finition (badigeon) devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble. On privilégiera les enduits à la chaux naturelle et sable local (enduit prêt à l'emploi à proscrire).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **8 - Essences végétales à favoriser**

**Pour l'aménagement de ces espaces végétalisés, les essences végétales seront choisies parmi une palette d'espèces locales favorables à la biodiversité :**

- ***pour les arbres tige :***

alisier blanc, aulne glutineux, bouleau verruqueux, châtaignier, chêne pédonculé, chêne pubescent, chêne sessile, cormier, érable champêtre, érable plane, érable sycomore, frêne commun, hêtre, merisier, noyer, orme des montagnes, orme champêtre, saule blanc, saule des vanniers, saule marsault, sorbier des oiseleurs, tilleul à petites feuilles, tilleul à grandes feuilles.

- **pour les bosquets et haies séparatives :**

Ils seront de préférences constitués d'essences variées choisies parmi la palette suivante : bourdaine, buis, cerisier de Saint-Lucie, cerisier à grappe, charme commun, chèvrefeuille des haies, cognassier, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, églantier, fusain d'Europe, genêt à balais, genévrier commun, groseillier maquereau, groseillier rouge, houx, lierre grimpant, mûrier sauvage, myrtille, néprun des Alpes, néprun purgatif, noisetier, prunellier, ronce bleuâtre, saule à oreillettes, saule marsault, sureau noir, troène, viorne lantane, viorne obier.

A l'inverse, les végétaux à feuillage rouge ou panaché, les conifères de type thuya, cyprès ou apparentés et lauriers du Caucase ou encore les essences banalisantes de type spirée, forsythia, kerria, mahonia, pyracantha,... ou invasives (buddleia) sont à écarter.

- **pour les surfaces en herbe :**

L'aménagement des surfaces en herbe de type pelouse et prairie respectera une composition proche des prairies mésophiles : base de graminée (fétuque, pâturin, houlque, dactyle, ...) et de vivaces : achillée, trèfle, plantain, centaurée, ...).

## Titre 7: Nuancier

---

Nota : les références fabricant ne sont données qu'à titre indicatif. Le pétitionnaire devra trouver la couleur identique (ou à défaut la plus proche) de celle présentée ici dans le nuancier de son choix.

**Teintes autorisées pour les menuiseries extérieures, volets, serrureries, ferronnerie :**

<b>selon les références RAL</b>		
<b>teinte</b>	<b>référence RAL</b>	<b>nom</b>
blanc	9010	blanc pur
beige	1013	blanc perle
	1014	ivoire
	1015	ivoire clair
gris	7016	gris anthracite
	7022	gris terre d'ombre
	7039	gris quartz
bleu pâle	5000	bleu violet
	5014	bleu pigeon
rouge lie de vin	3005	rouge vin
vert foncé	6005	vert mousse
	6028	vert pin
marron	diverses colorations naturelles du bois	

**Teintes autorisées pour les enduits de façades :**

<b>code RVB</b>	<b>référence Parex-Lanko</b>	<b>nom</b>
255.210.138	J50	jaune paille
252.232.198	J40	sable jaune
222.181.118	J30	opale
199.175.141	J20	jaune pâle
228.212.188	T90	terre rosée
227.174.111	T80	beige
192.151.97	T60	terre feutrée
232.191.149	T50	terre de sable
244.202.157	T40	sable orange
217.184.141	T30	terre d'argile
255.226.197	T20	sable clair
216.196.165	T10	grège
255.226.197	O50	beige rosé
255.221.174	O40	beige rose pâle
239.209.159	O10	sable
252.191.142	R20	sable rosé
228.215.196	V10	pierre
199.208.204	G30	gris souris



## **Titre 8: Définitions**

---

### 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 de l'opération.  
Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

### Adaptation

Voir aménagement.

### Affouillements et exhaussements de sol

Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m<sup>2</sup>, ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares .

### Aires de stationnement ouvertes au public

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 de 10 à 49 emplacements, ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements.

### Aires de jeux et de sports ouvertes au public

Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares.

### Alignement

Limite entre les fonds privés et le domaine public ou privé routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

### Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de changer la destination de la construction ou/et de modifier le volume existant.

### Annexe

Construction de petite taille, indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, pool-house ...).

### Attique

Étage au sommet d'une construction, plus étroit que l'étage inférieur.

### Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

## Caravane

Tout véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

## Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles L111-1 et L111-2 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

## Changement de destination

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

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.

## Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Les piscines ne sont pas comprises dans l'emprise au sol.

## Complément fonctionnel à une construction

Élément distinct de la construction principale à laquelle il est rattaché qui lui apporte un complément de confort ou d'agrément mais qui n'a pas de caractère impératif. Exemples non exhaustifs : piscine, terrain de tennis, annexe, ... Ce type d'élément est automatiquement lié à une construction principale et ne peut pas être réaliser sans l'existence de cette construction.

## Dépôts 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.

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

### Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.  
Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriels dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions les clôtures, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les piscines.  
L'emprise au sol se calcule à l'unité foncière.

### Exploitation agricole

Article L.311-1 du Code Rural et de la pêche maritime

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation 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. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. 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. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

### 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 démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 111-37 du Code de l'Urbanisme.

### Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

### Impasse

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

### Logements abordables

Il est entendu par logements abordables :

- Les logements sociaux (définition loi SRU et plus précisément par le code de la construction et de l'habitation) ;
- Les logements privés conventionnés (à loyers maîtrisés) ;
- Les logements communaux, sous réserve qu'ils remplissent 3 conditions :
  - Un loyer dont le montant équivaut au maximum au « loyer Plus » ;
  - Une attribution gérée dans le cadre d'une commission d'attribution ;
  - Une attribution effectuée au profit d'un ménage inscrit comme demandeur de logement social.
- Les logements en accession aidée : logements conventionnés ou avec tout autre dispositif permettant un coût d'acquisition inférieur au marché (bail réel solidaire, ...).

## Opération d'aménagement d'ensemble

Soumettre à opération d'ensemble un secteur du PLU signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

## Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

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

## Parcs d'attractions

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises au permis d'aménager lorsque leur superficie dépasse les 2 hectares.

## Piscine

Une piscine est un bassin artificiel, étanche, rempli d'eau et dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement.

## Réfection

Action de remettre en état, de réparer, de remettre à neuf.

## Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain\*, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain\* aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains\* où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

## Surface de plancher

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 :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à

caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial

- 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 L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- 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
- 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 non bâtie

La surface non bâtie correspond à la surface du tènement diminuée de la surface des constructions implantées sur celui-ci y compris les piscines.

### Tènement

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

### Terrain naturel

Niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavations.

### Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs doit être précédée de la délivrance d'un permis d'aménager (R.421-19c du code de l'urbanisme).

### Toiture terrasse

Toiture à pente faible (inférieure à 15%) servant de terrasse grâce à un sol dont le revêtement est étanche.

### Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

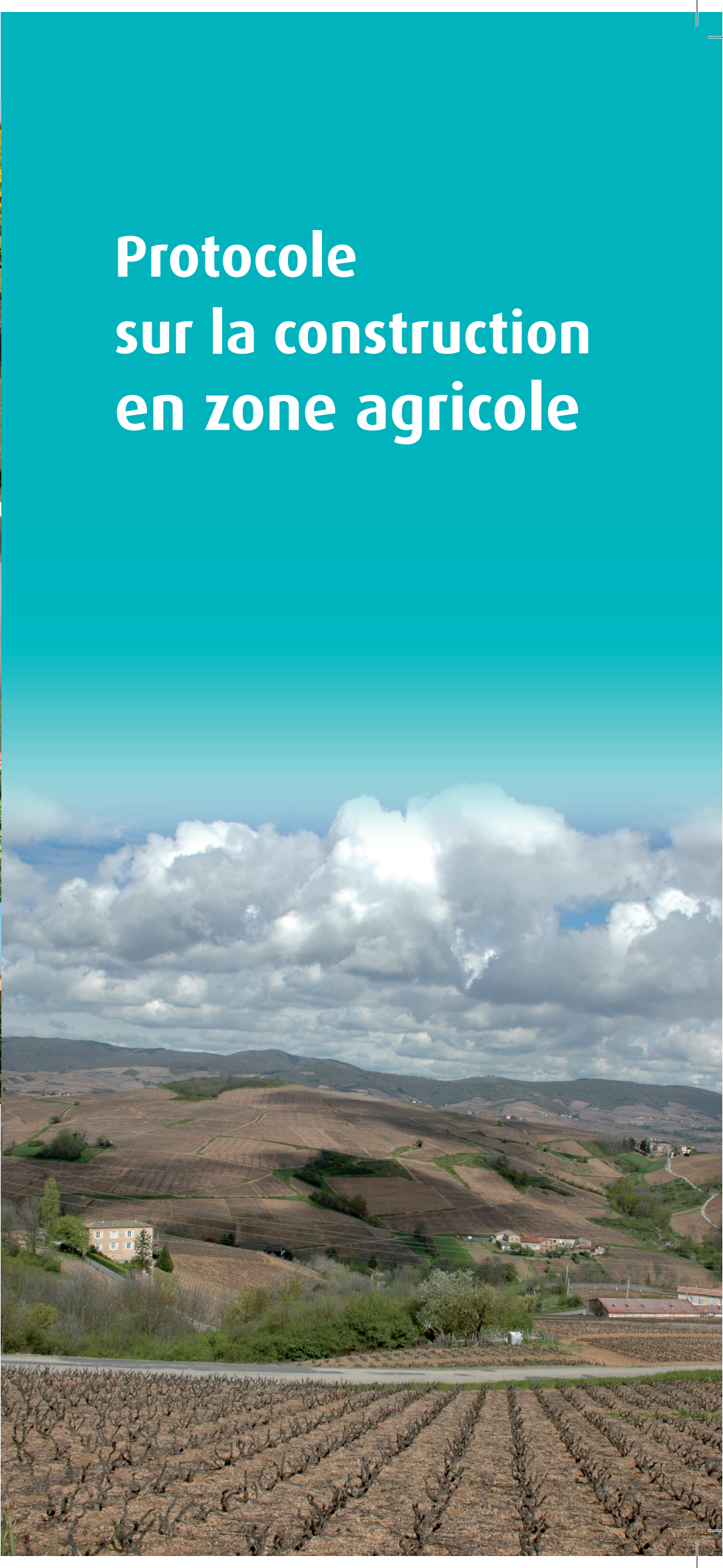
### Volume

Un volume simple se définit par trois dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur. On considère comme un volume différent, le changement d'au moins une dimension.

décembre 2009



# Protocole sur la construction en zone agricole



**F**ace aux enjeux croissants de l'aménagement et de la gestion durable des territoires ruraux, le Ministre de l'Agriculture a exprimé le souhait, qu'un travail partenarial départemental sur les thèmes « agriculture, urbanisme et territoires » soit animé par les préfets dans chaque département, avec le concours des Directions Départementales de l'Agriculture et de la Forêt et de l'Équipement.

Cette réflexion partenariale, associant élus, administrations de l'État, profession agricole et acteurs de l'aménagement du territoire, a débuté en septembre 2008 avec la création d'un comité de pilotage « agriculture, urbanisme et territoires » à l'issue duquel trois groupes de travail techniques ont été mis en œuvre.

Le premier groupe a porté ses réflexions sur la construction en zone agricole, et notamment autour d'une interprétation commune de la notion de « nécessité » à l'exploitation agricole d'une construction.

Le présent document propose, à l'issue de ce travail, d'adopter des objectifs et modalités d'instruction partagés.

**Les partenaires signataires du présent protocole s'accordent sur les points suivants :**

# 1

## Des constats et objectifs partagés

**D**ans le département du Rhône, l'étalement urbain grandissant et les grands projets d'infrastructure sont à l'origine de fortes pressions périurbaines et foncières qui impactent de plus en plus les espaces agricoles. Le taux d'artificialisation des terres agricoles est trois fois plus important dans le département du Rhône que dans le reste de la France et plusieurs centaines d'hectares y changent annuellement de destination (source : base de données IFEN). Ce constat est amplifié fortement par les projets plus ou moins avancés ainsi que par le cumul de changements de destination des sols, prévisibles notamment au regard des zonages dans les documents d'urbanisme.

Dans ce contexte, la transmission-reprise des exploitations ne permet pas toujours la cession d'une unité fonctionnelle sans démantèlement. Une part importante des terrains et du bâti perd ainsi sa vocation agricole, ce qui favorise le mitage de l'espace. Parallèlement, les exploitations en activité comme celles qui s'installent peuvent nécessiter la construction de bâtiments pour s'adapter aux évolutions techniques et économiques, voire assurer une restructuration.

**Partageant la volonté de préserver le potentiel agricole du département du Rhône, les partenaires du présent accord se fixent comme objectif commun de trouver un équilibre entre :**

- l'impératif d'une gestion économe de l'espace agricole, qui impose de stopper le mitage des zones agricoles,
- et la volonté de permettre l'installation, l'évolution et le développement des exploitations agricoles.

**Pour cela, il convient d'appliquer de façon ferme, équitable et transparente la réglementation qui interdit toute construction en zone agricole sauf par dérogation les constructions et installations « nécessaires à l'exploitation agricole » .**

Partant du constat que la notion de « nécessité » s'instruit au cas par cas, en fonction des éléments fournis dans le dossier, les signataires proposent une interprétation partagée de cette notion, afin de faciliter l'instruction des permis de construire au sein du département.

La mise en œuvre du protocole doit permettre d'une part d'écarter les projets non agricoles, répondant à une logique spéculative ou de création de patrimoine et d'autre part, d'autoriser la réalisation des projets réellement nécessaires à l'exploitation. Ces derniers devront s'inscrire dans une double logique de pérennisation de l'activité agricole sur le territoire et de gestion économe de l'espace.



# 2

## Une interprétation partagée de la « nécessité à l'exploitation agricole »

**A** fin de justifier de la nécessité à l'exploitation agricole, le demandeur doit démontrer que son projet remplit les conditions cumulatives suivantes concernant :

### Son activité :

#### Le projet concerne une activité agricole...

La définition retenue de l'activité agricole est celle donnée dans l'article L.311-1 du Code Rural. Néanmoins, une activité agricole exercée à titre secondaire ne permet pas de prétendre à la construction d'une habitation en zone agricole.

#### ... et le demandeur le démontre en joignant les documents suivants :

- > Attestation d'affiliation MSA ou AMEXA à jour et précisant l'activité de l'exploitant.
- > Les jeunes agriculteurs bénéficiant des aides du dispositif « Jeune Agriculteur », et n'étant pas encore affiliés à la MSA, fourniront un document attestant de l'obtention d'une Dotation Jeune Agriculteur.
- > Toute autre pièce jugée utile pour justifier son activité.

### Son exploitation :

#### Le projet porte sur une exploitation pérenne et économiquement viable ...

#### ... et le demandeur le justifie.

##### En démontrant une certaine assise foncière pour son exploitation

En l'absence de règles plus contraignantes fixées dans le document d'urbanisme, l'exploitant à titre individuel ou l'associé dans le cadre des formes sociétaires, devra disposer :

- d'au moins ½ Surface Minimum d'Installation (SMI) si le projet porte sur des bâtiments techniques seuls,
- d'une SMI si le projet porte sur la construction d'une habitation avec ou sans bâtiments techniques.

##### En justifiant de la viabilité économique de son exploitation

> Il fournit pour cela un document certifié par un organisme compétent (ADASEA, centre de gestion...) attestant d'un revenu disponible moyen sur 3 ans correspondant au revenu minimum départemental de l'année en cours. Pour les formes sociétaires, le revenu disponible moyen par associé sera pris en considération.

#### Cas particuliers des jeunes agriculteurs :

- > Les jeunes agriculteurs bénéficiant des aides du dispositif « Jeune Agriculteur » devront fournir l'attestation d'obtention de la Dotation Jeune Agriculteur et le Plan de Développement Economique de l'exploitation.
- > Les jeunes agriculteurs ne sollicitant pas ce dispositif d'aides ne pourront solliciter de demande de construction d'habitation qu'au bout de 3 ans d'installation. Concernant les bâtiments techniques, ils devront fournir une étude économique et de marché précisant la viabilité de leur exploitation.

#### Article L.311-1 du Code Rural :

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation 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. »

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.



## Son projet :

### Le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et s'inscrit dans une démarche de pérennisation de l'activité agricole et de gestion économe de l'espace...

Le projet de construction devra être réfléchi de façon à répondre aux besoins technico-économiques de l'entreprise, garantir la vocation agricole du siège d'exploitation, et en assurer ainsi la pérennité, avec un souci de gestion économe de l'espace agricole.

#### ...et le demandeur le justifie.

On peut identifier trois grands types de constructions :

- les bâtiments techniques directement nécessaires à l'activité agricole (stabulation, hangar de stockage, cuvage,...) et ceux nécessaires par extension de cette activité (bâtiments d'hébergement, point de vente, atelier de transformation...),
- l'habitation,
- la création d'un siège d'exploitation combinant bâtiment technique et habitation.

#### ■ Pour tout projet (bâtiments techniques, habitation...)

##### En démontrant qu'une évolution survenue dans l'exploitation rend nécessaire une construction nouvelle pour répondre à un nouveau besoin.

- En justifiant qu'il ne dispose pas déjà de bâtiments qui pourraient répondre à ce besoin.  
*Existe-t-il un autre bâtiment pouvant permettre de réaliser le projet sans passer par une nouvelle construction ? Et si oui quel en sera le devenir ?*
- En proposant la localisation la plus appropriée, et en argumentant les partis pris de construction en fonction :
  - de la destination des bâtiments,
  - de leur fonctionnalité,
  - des éléments de contexte ou d'éventuelles contraintes,
  - de leur intégration paysagère.
- De manière générale, les bâtiments devront être construits en continuité et en cohérence avec l'existant, sauf contraintes à argumenter. Si le projet porte sur des bâtiments techniques utilisés par extension à l'activité agricole, ils devront être construits dans ou en continuité des bâtiments existants.
- Le projet respectera la surface maximale de SHON fixée dans le règlement de la zone agricole du document d'urbanisme de la commune. Si aucune limite n'est fixée, la surface de SHON habitation de l'unité d'exploitation ne devra pas dépasser 250m<sup>2</sup>, avec possibilité de dérogation pour permettre la mise aux normes des bâtiments exclusivement destinés à l'hébergement des salariés agricoles.

#### ■ Si le projet porte sur la construction d'une habitation, le demandeur satisfera EN PLUS aux conditions suivantes :

##### En justifiant la nécessité d'être logé sur l'exploitation

*(Dispose-t-il d'un logement ? Et si oui pourquoi est-il nécessaire d'en changer ? En est-il propriétaire ? Et si oui quel est son devenir ? Quelle est la localisation de l'habitation actuelle par rapport au siège d'exploitation ? En quoi l'organisation de l'exploitation, la répartition du travail entre chaque actif, la nature et les spécificités techniques des productions nécessitent-elles la construction d'un logement?...)*

- Toute construction d'habitation en zone agricole devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique, dans la limite d'un seul logement par ménage. En cas de contraintes particulières à justifier (sanitaires, topographiques, réglementaires, pay-

sagères...), une distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être nécessaire ; elle ne pourra excéder 100 mètres.

- La construction reposera sur un parti pris d'aménagement en cohérence avec les constructions existantes hors zone agricole et respectera les mêmes contraintes d'aménagement que celles en vigueur dans ces autres zones.

- Pour les formes sociétaires (GAEC, EARL...) le regroupement des habitations en «hameaux» sera privilégié.

- La construction d'une habitation en prévision de la retraite ne constitue pas un critère de nécessité à l'exploitation agricole. Au-delà de 55 ans, les demandes de constructions d'habitation ne seront pas prises en compte.



# 3

## Modalités et suivi partenarial de l'instruction des demandes de permis de construire en zone agricole

**L**es signataires du présent protocole s'accordent sur les modalités de fonctionnement partenariales suivantes :

- La Chambre d'Agriculture sera consultée pour expertise, en cas de construction d'une habitation (sauf cas de refus évident) et pour tous les cas particuliers requérant une attention particulière (délocalisations de sièges d'exploitation, jeunes agriculteurs sans DJA, projets innovants...).
- Il est recommandé aux communes de mettre en place une commission communale sur les permis de construire qui pourra rendre un avis (commentaire ou argumentaire) sur chaque demande.
- Une commission partenariale départementale « constructibilité en zone agricole » est constituée. Elle réunira les partenaires (services de l'État (DDE et DDAF, puis Direction Départementale des Territoires), Association des Maires Ruraux, Chambre d'Agriculture, Département), tous les 6 mois pour faire un bilan de la mise en œuvre du présent protocole et proposer le cas échéant les adaptations nécessaires.
- Les membres de la commission se réuniront de façon plus informelle pour apporter une expertise conjointe sur des demandes de permis de construire sensibles.
- Des documents de communication seront élaborés pour informer les élus et demandeurs et les accompagner dans leurs démarches.

### Glossaire

- ADASEA** : Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles  
**AMEXA** : Assurances Maladie des Exploitants Agricoles  
**DDAF** : Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt  
**DDE** : Direction Départementale de l'Équipement  
**DJA** : Dotation Jeune Agriculteur  
**EARL** : Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée  
**GAEC** : Groupement Agricole d'Exploitation en Commun  
**IFEN** : Institut Français de l'Environnement  
**MSA** : Mutualité Sociale Agricole  
**SHON** : Surface Hors Oeuvre Nette  
**SMI** : Surface Minimum d'Installation



**L**e présent protocole rend compte d'une orientation politique partagée par les signataires pour la gestion économe et durable des espaces agricoles.

Résultant d'un important travail d'analyse et de réflexion de tous les partenaires, il a pour objectif pratique de permettre une instruction transparente et équitable des demandes de construction en zone agricole.

**Les signataires invitent tous les maires et décideurs publics à s'y associer et à contribuer à sa mise en application sur l'ensemble du département.**

Il sera complété dans les prochains mois par la diffusion de recommandations en vue de l'intégration des présentes orientations dans les règlements des documents d'urbanisme.

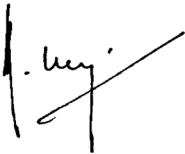
**Cet accord s'inscrit par ailleurs dans un cadre plus large d'un travail partenarial visant à préserver les espaces et le potentiel agricole de nos territoires.**

Il n'aura de véritable effet qu'associé à une meilleure connaissance des enjeux agricoles des territoires, à leur juste prise en compte dans les documents d'urbanisme et à la mise en œuvre dans les secteurs les plus menacés d'outils spécifiques adaptés comme les Zones Agricoles Protégées ou les Espaces Naturels et Agricoles Périurbains.

Décembre 2009

**M. Michel Mercier**

Ministre de l'Espace rural et de l'Aménagement du territoire et président du Conseil Général du Rhône



**M. Jacques Géralt**

Préfet de la région Rhône-Alpes, préfet du Rhône



**M<sup>me</sup> Elisabeth Lamure**

Sénatrice et présidente de l'Association des Maires du Rhône



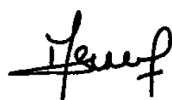
**M. Joseph Giroud**

Conseiller Régional Rhône-Alpes et président de la Chambre d'Agriculture du Rhône



**M<sup>me</sup> Martine Surrel**

Présidente de l'Association des Maires Ruraux du Rhône





## **Contacts**

Direction Départementale des Territoires  
Tél. : 04 72 61 37 96

Chambre Départementale d'Agriculture  
Tél. : 04 78 19 61 20